Die Wirksamkeit der vertragsmäßigen Mietzins-Vorauszahlung gegenüber dem Erwerber des Grundstücks

---

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde der Hohen Rechts- und Wirtschafts-wissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock

vorgelegt von

Gustav Adolf Peters
Referendar

Rostock 1934
Verlag Gustav Neumann, Rostock
Druck von Ernst Vetter, Rochlitz

Referent: Professor Dr. Henle

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinen lieben Eltern
gewidmet

Inhaltsverzeichnis

A. Die Einschränkung des § 574 9

B. I. Die vertragsmäßige Vorauszahlung 10

a) im § 574 10
b) im § 573 13
c) im § 571 15
1. Vorgeschichte 15
2. Geltendes Recht 17

II. Die Wirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung 21

a) Ihre Vertreter
1. in Literatur 21
2. Entscheidungen 22
3. Kommentare 25

b) Abgrenzung der Wirksamkeit
1. periodische Vorauszahlung 26
2. Zahlung vor Eigentumsübergang 26
3. Fälligkeit der Vorauszahlung 27

III. Die Unwirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung . . . 27

a) Ihre Vertreter im Schrifttum 27
b) Das Dreiparteienverhältnis zwischen Mieter, Vermieter und Erwerber 30
c) Der Unterschied von § 101 und § 574 31
d) Die Vertragsmäßigkeit der Vorauszahlung 32
e) Die Zahlung gemäß § 271 Abs. 2 33
f) Die nachträgliche Zahlung 35
g) Die Entziehung von Mietzins durch die Vorauszahlung . . . 35
h) Die Fälligkeits- und Entgeltstheorie 36
i) Die Einsichtnahme in den Mietvertrag 38
k) »Vorausverfügung« 39
l) Dolus des Mieters 39
m) Der Zweck des Gesetzes 40

C. Unwirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlungen bei verwandten Bestimmungen 42

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549215_0154

Literatur-Verzeichnis

Arnold, Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung auf die bisherigen Zustände in München, München 1900.

Behrends, Vorausverfügungen des Vermieters (§ 573). Diss. Göttingen 1924.

Boeck, Sind im Mietvertrag enthaltene Vorausverfügungen über Miete unbeschränkt wirksam gegenüber dem Grundstückskäufer, Ersteher, Hypothekarier, Zwangsverwalter und Konkursverwalter? Das Miet-gericht 1931 S. 141 ff., 1932 S. 29 ff.

Borchert, Das Mietsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Breslau 1899.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen, 2. Aufl. 1902.

Crome, Die juristische Natur der Miete. Jherings Jahrbücher Bd. 37 S. 37ff.
„ System des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Recht der Schuldverhältnisse, Tübingen 1902.

Dernburg, Die Schuldverhältnisse, Halle 1902.

Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl. 1903.

Enneccerus, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Einleitung Allgemeiner Teil, Marburg 1931. Recht der Schuldverhältnisse, Marburg 1932.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch, systematisch dargestellt, 2. Aufl. 1903.

Hagelberg, Abtretung und Pfändung von Mieten, Berlin 1915.

Heck, Grundriß des Schuldrechts, Tübingen 1929.

Hedemann, Schuldrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 2 Aufl. 1931.

Heineberg, Die Rechtstellung des Mieters eines Grundstücks gegenüber dem Käufer. Diss. Hamburg 1912.

Hellwig, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft, Leipzig 1901.
„ Die Verträge auf Leistung an Dritte, Leipzig 1899.

Henle, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, I. Allgemeiner Teil, Berlin 1926.

Jaeckel-Güthes Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, Berlin 1929.

Jäger, Kommentar zur Konkursordnung, Berlin 1931.

Kohler, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Schuldrecht, Berlin 1906.

Kreß, Lehrbuch des Allgemeinen Schuldrechts, München 1929.

Kroch, Die Fortwirkung der Vorausverfügung über Miet- und Pachtzinsforderungen nach dem Reichsgesetz vom 8. 6. 1915. Diss. Leipzig 1915.

Leonhard, Allgemeines Schuldrecht des BGB., München 1929.
„ Besonderes Schuldrecht des BGB., München 1931.

Matthiaß, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Berlin 1900.

Mittelstein, Die Miete nach dem Recht des Deutschen Reiches, 4. Aufl. 1932.

Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches, 2 Aufl. 1896.

Niendorff, Die Miete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Berlin 1906.

Oertmann, Bürgerliches Gesetzbuch, Recht der Schuldverhältnisse, 5. Aufl. 1929.

Plancks Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Recht der Schuldverhältnisse, 4. Aufl. 1928.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Berlin 1899.
Reichsgerichtsräte, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 6. Aufl. 1928.
Reinhard-Müller, Das Zwangsversteigerungsgesetz, 6. Aufl. 1928.
Rönnberg, Wem hat der Mieter im Falle des § 571 zu kündigen, Arch. f. bürg. Recht Bd. 17 S. 78 ff.
Romeick, Zur Technik des BGB. Heft 2, die abgeleitete Schuld I, die abgeleitete Mietsschuld, Stuttgart 1902.
Schollmeyer, Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse, 2. Aufl. 1904.
Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Aufl. 1926.
Trendelenburg, Das Gesetz zur Einschränkung der Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen, Berlin 1915.
v. Tuhr, Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Leipzig 1910.
Wachtel, Die Vorausverfügungen über noch nicht fällige Mietzinsforderungen. Diss. Göttingen 1911.
Warneyer, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Tübingen 1930.
Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechts, 8. Aufl. 1900.
Zimmermann, Die Rechtswirkungen der Veräußerung und der Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mietverhältnis. Diss. München 1901.

Entscheidungen und Zeitschriften

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (RG.).
Höchstrichterliche Rechtsprechung.
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts (OLG.).
Seufferts Archiv.
Seufferts Blätter für Rechtsanwendung.
Archiv für Bürgerliches Recht.
Die Grundstückswarte.
Juristische Wochenschrift (JW.).
Deutsches Wohnungsarchiv.
Das Mietgericht.
Mietrechtskartei.
Deutsche Juristenzeitung (DJZ.).
Das Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand (Recht).
Gruchots Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.

A. Die Einschränkung des § 574 BGB.

Der § 574 BGB. regelt die Wirksamkeit der Mietzinsvorauszahlung gegenüber dem Erwerber des Grundstücks. Er besagt, daß ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung des Mietzinses, dem Erwerber gegenüber wirksam ist, soweit es sich nicht auf den Mietzins für eine spätere Zeit als das Kalendervierteljahr bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erlangt; erlangt der Mieter die Kenntnis innerhalb des letzten halben Monats eines Kalendervierteljahres, so ist das Rechtsgeschäft auch insoweit wirksam, als es sich auf den Mietzins für das folgende Kalendervierteljahr bezieht. Ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergange des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergange des Eigentums Kenntnis hat.

Gegenüber dem Wortlaut des § 574, der die Vorausbezahlung über das laufende Kalendervierteljahr hinaus dem Erwerber gegenüber für unwirksam erklärt, hält das Reichsgericht, dem Schollmeyer und Zimmermann [1]) vorangegangen sind und dem sich viele Schriftsteller und höchstrichterliche Urteile angeschlossen haben, eine Einschränkung für notwendig. Eine im Mietvertrag vereinbarte Vorauszahlung soll in ihrem ganzen Umfange und nicht nur für das laufende Kalendervierteljahr wirksam sein. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Mietzinsforderung, die vertragsmäßig schon vor dem Eigentumsübergang fällig geworden ist, für den Erwerber kein „sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebendes Recht" sei (§ 571 Abs. 1) und daß der Erwerber, soweit der Mietzins hiernach vorausgezahlt ist, von dem Mieter keine nochmalige Zahlung verlangen kann.

Die Berechtigung dieser Einschränkung wird von Mittelstein [2]), der in Literatur und Rechtsprechung vielfach Anerkennung gefunden hat, bestritten. Er führt aus, daß der Erwerber durch seinen Eintritt in das Mietverhältnis gemäß § 571 auch das Recht auf den Mietzins erhalte. In § 574 Satz 1 sei mit „Entrichtung" jedes „Rechtsgeschäft in Ansehung der Mietzinsforderung" gemeint, und es werde nicht unterschieden, ob die vor dem Eigentumsübergang erfolgte Vorausbezahlung des Mietzinses dem Vertrage entspreche oder auf einem besonderen Rechtsgeschäft beruhe. Eine Vorausbezahlung über das

[1]) S. unten S. 27.
[2]) S. unten S. 36.

laufende Kalendervierteljahr hinaus sei daher in jedem Fall unwirksam.

Dieser Streit um die Wirksamkeit der Mietzinsvorauszahlung bestand schon im gemeinen Recht. Er zeigt sich erneut in den ersten Abhandlungen des Mietrechts, die sich mit dem neuen Gesetzbuch befassen. Ein Gesetz in der Kriegszeit bringt infolge seiner unbestimmten Fassung nicht die beabsichtigte Beilegung des Streites. Das Reichsgericht entscheidet in einem Urteil im Jahre 1919 so, wie das Gesetz es eigentlich vermeiden wollte. In der Nachkriegszeit unter der Mietnotgesetzgebung verliert der Streit nicht an Schärfe. Vom Vollstreckungs- und Hypothekenrecht kommt neuer Anstoß. Selbst die Gesetzgebung der jüngsten Vergangenheit berührt das Thema.

B. I. Die vertragsmäßige Vorauszahlung des Mietzinses

a) im § 574.

Da die Behauptung, daß vertragsmäßige Vorauszahlungen nicht an der Unwirksamkeit teilnehmen, den § 574 angeht, so soll er zunächst darauf untersucht werden, ob er die fragliche Einschränkung enthält.

Der Erwerber eines Mietgrundstücks tritt mit dem Erwerb des Eigentums in das Mietverhältnis ein, das zwischen dem veräußernden Vermieter und dem Mieter besteht (§ 571 Abs. 1) und erlangt mit seiner Stellung als Vermieter ein Recht auf Mietzins. Mit dem Recht auf den Mietzins befaßt sich im einzelnen der § 574. Er gewährt der Entrichtung des Mietzinses und sonstigen Rechtsgeschäften zwischen Mieter und Vermieter über den Mietzins, soweit sie sich auf die Zeit des Erwerbers beziehen, in bestimmtem Umfang Wirksamkeit. In ihrem zeitlichen Umfange ist diese Wirksamkeit im Laufe der Jahre geändert worden. Die Unwirksamkeit trat nach der früheren Fassung des BGB. bei einer Vorauszahlung ein, die sich auf die Zeit nach dem laufenden und folgenden Kalendervierteljahr, in welchem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erhielt, bezog. Durch das Gesetz vom 8. Juni 1915 (RGBl. S. 327) wurde der der Vorausbezahlung gewährte halbjährige Schutz dahin eingeschränkt, daß schon Entrichtungen, die eine spätere Zeit als das laufende Kalendervierteljahr betrafen, unwirksam wurden. Für das folgende Kalendervierteljahr sollten sie nur dann wirksam sein, wenn die Kenntniserlangung des Mieters in den letzten halben Monat des Kalendervierteljahres fiel. Durch die Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (RGBl. S. 711) in der Fassung der Verordnung vom 14. Juni 1932 (RGBl. S. 293) ist die Frist abermals verkürzt worden. Nach dieser Verordnung, die unter dem 26. Mai 1933 (RGBl. S. 305) in der nunmehr geltenden Fassung als „Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung" erneut bekannt gemacht wurde, ist der § 574 [1]) „mit der Änderung anzuwenden, daß die in ihm

[1]) Ebenso die §§ 573, 1123, 1124 BGB., 21 KO.

erwähnten Verfügungen und Rechtsgeschäfte nur für den laufenden Kalender m o n a t und, wenn . . . die Kenntnis von dem Eigentumsübergang . . . nach dem 15. Tage des Monats eingetreten ist, für den folgenden Kalendermonat wirksam sind" [1]).

Mit Rücksicht auf den Charakter der Notverordnung als Übergangsgesetzgebung soll im folgenden die Fassung des BGB. nach dem Gesetz von 1915, wonach die Wirksamkeit der Entrichtung nach Kalendervierteljahren und nicht nach Monaten bemessen wird, als grundlegend angenommen werden.

Der § 574 setzt zunächst die V e r ä u ß e r u n g oder Belastung (§ 577) des Mietgrundstücks an den Erwerber voraus. Als eine Veräußerung wird jede Willenserklärung aufgefaßt, durch die unmittelbar über ein Recht verfügt wird, indem z. B. das Eigentum übertragen wird [2]). Das geschieht nicht durch den obligatorischen Kausalakt, sondern durch das dingliche Übereignungsgeschäft [3]). Die Veräußerung braucht nicht auf einem Verkauf zu beruhen, sie kann auch im Wege des Tausches, der Schenkung oder des Vermächtnisses erfolgt sein [4]). Die Veräußerung muß aber freiwillig geschehen sein. Beim Eigentumsübergang durch Zwangsvollstreckung, Konkurs oder Erbgang findet § 574 keine unmittelbare Anwendung [5]). Es muß ferner das Eigentum auf den Erwerber übergegangen sein. Gemäß §§ 873, 925 BGB. ist die Eintragung in das Grundbuch der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges.

Der § 574 handelt von Grundstücksmiete und von der Miete von Wohnräumen und anderen Räumen (§ 580) [6]). Auf die Miete von b e w e g l i c h e n S a c h e n bezieht er sich nicht [7]).

Der § 574 setzt die Ü b e r l a s s u n g des Mietgrundstücks an den Mieter voraus. Die Überlassung sehen manche als geschehen an, wenn der Mieter in die Lage versetzt wird, den vertragsmäßigen

---

[1]) Unter der zweiten Hälfte des Monats wird also der auf den 15. Tag des Monats folgende Zeitraum verstanden. Damit ist für die Geltungsdauer dieser Verordnung die für das BGB. geltende, wohl richtige aber umständliche Auslegung gegenstandslos, die gem. § 189 Abs. 1 die 2. Hälfte des Monats vom 16. bez. 17. Tage ab rechnete. Staudinger § 573 III, 1.

[2]) Henle S. 194; Enneccerus Allgemeiner Teil § 134 II.

[3]) Zimmermann S. 6; Oertmann § 571, 2.

[4]) Zimmermann S. 4.

[5]) Niendorff S. 235.

[6]) Eine der Miete entsprechende Anwendung des § 574 gilt auch für die Pacht (§ 581 Abs. 2). Wenn im folgenden nur von der Miete gesprochen wird, so gilt von der Pacht immer das Entsprechende.

[7]) Für die Vorauszahlung bei der Miete von beweglichen Sachen spielt die Frage nach der Wirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung keine Rolle. Die Frage kann dort gar nicht auftauchen; wenn eine bewegliche Sache, die sich bereits im Besitz des Mieters befindet, veräußert wird, so kann dies nur durch Abtretung des Herausgabeanspruchs geschehen (§ 931). Wenn der neue Eigentümer den Mieter auf Herausgabe der Sache verklagt, so kann der Mieter ihm alle Einwendungen, die ihm gegen den abgetretenen

Gebrauch auszuüben[1]). Andere[2]) verlangen, daß der Mieter den mittelbaren oder unmittelbaren Besitz habe. — Wenn das Grundstück noch nicht überlassen ist, so erhebt sich die Frage, ob einer vertragsmäßigen Vorauszahlung Wirksamkeit zuteil wird, nicht. Denn in diesem Fall findet der § 571 keine Anwendung, da er nur für den Fall der Überlassung gilt. Der Erwerber tritt nicht in das Mietverhältnis ein. Die Wirkungen einer Vorauszahlung bleiben auf die Mietvertragsparteien, das sind der Mieter und der Vermieter, beschränkt.

§ 574 behandelt nicht nur die Entrichtung des Mietzinses, sondern jedes Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung. Zu diesen Rechtsgeschäften gehören Erlaß, Annahme an Zahlungsstatt, Schuldumwandlung, schuldbefreiende Hinterlegung (§ 378), und die Aufrechnung, die in § 575 eine eigene Berücksichtigung gefunden hat[3]). Die Entrichtung des Mietzinses, die hier im Vordergrund steht, wird besonders hervorgehoben. Für die Wirksamkeit der Vorauszahlung kommt es, wenn die Veräußerung geschehen ist, nicht mehr auf den Eigentumsübergang, sondern auf die Kenntnis des Mieters von dem Übergang des Eigentums an. Das Kennenmüssen, das im Gesetz nicht erwähnt wird, genügt nicht[4]). Die Entrichtung ist wirksam, wenn es sich um den Mietzins für das bei Kenntniserlangung des Mieters laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr, falls der Mieter die Kenntnis im letzten halben Monat erhält, handelt. Der Mietzins für eine vor dem laufenden Kalendervierteljahr liegende Zeit, mag in ihr auch das Veräußerungsgeschäft vorgenommen sein, fällt nicht unter § 574.

Die Entrichtung muß sich — Entsprechendes gilt für die genannten Rechtsgeschäfte — auf den Mietzins für die kommende Zeit beziehen. Sie muß eine Praenumerandozahlung sein. Es ist gleichgültig, ob die Zahlung vor oder nach dem Eigentumsübergang vorgenommen wird[5]). Auch eine Zahlung an den nicht mehr berechtigten Vermieter ist für den erwähnten Zeitraum wirksam, wenn der Mieter von der Veräußerung nichts weiß. Kennt der Mieter schon bei der Zahlung die Übereignung, so ist die Entrichtung dem Erwerber gegenüber unwirksam; sie hat nicht einmal Wirksamkeit für

Anspruch zustehen, entgegenhalten (§ 986 Abs. 2). (Dernburg, Schuldrecht II S. 172; Enneccerus R. d. Schuldverhältnisse § 132 I, 1; Leonhard S. 166.) Er wird also für die Dauer des Mietvertrages auch gegenüber dem Erwerber in seinem Besitz geschützt. Da der Erwerber nicht in den Mietvertrag eintritt, erlangt er kein Recht auf den Mietzins. War der Mieter noch nicht im Besitz der beweglichen Sache, so erlangt der Mieter keine Einwendungen gegen den Erwerber, da eine entsprechende Vorschrift fehlt. Der Mieter kann sich, wenn der Vermieter den Mietvertrag nicht erfüllt, wegen seiner Ersatzansprüche nur an den Vermieter halten.

[1]) Zimmermann S. 6; Trendelenburg S. 56.

[2]) Enneccerus a. a. O.

[3]) Zimmermann S. 33; Trendelenburg S. 69.

[4]) Zimmermann S. 34.

[5]) Goldmann-Lilienthal S. 589; Brückner S. 153.

das laufende Kalendervierteljahr [1]), denn der Mieter hat ja bewußt an einen Nichtberechtigten geleistet (§ 574 Satz 2). Die Kenntnis von dem Eigentumsübergang kann der Mieter natürlich nur bei einer Zahlung n a c h der Übereignung haben, denn bevor das Eigentum übertragen ist, kann es eine Kenntnis davon nicht geben. Eine Zahlung vor dem Eigentumsübergang ist daher für das bei Kenntnisnahme des Mieters laufende Kalendervierteljahr immer wirksam [2]), mögen die beiden Ereignisse der Zahlung und der Kenntnisnahme auch in dasselbe Vierteljahr fallen.

Die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Mietzinsentrichtung wird nur nach Kalendervierteljahren bemessen. Es ist gleichgültig, ob eine Bezahlung für Vierteljahre oder längere Zeitabschnitte vereinbart ist und ob der Beginn des Mietverhältnisses mit einem kalendermäßigen Jahresviertel zusammenfiel [3]). Der Mietzins wird mechanisch in Abschnitte zu je einem Kalendervierteljahr eingeteilt. Dieser gesetzlichen Maßregel unterliegt jede Vorauszahlung.

Die Unwirksamkeit, die § 574 für bestimmte Vorauszahlungen ausspricht, ist relativ [4]). Sie besteht nur für den Erwerber. Er kann sich stellen, als ob die Entrichtung durch den Mieter an den Vermieter, soweit sie nicht im Satz 1 für wirksam erklärt wird, nicht erfolgt ist. Gegenüber dem Vermieter behält sie ihre volle Wirksamkeit. Auch im Satz 2 wird diese relative Unwirksamkeit anzunehmen sein, obgleich dort die Worte „gegenüber dem Erwerber" fehlen. Der Satz 2 versagt zwar gegebenenfalls der Entrichtung sogar die Wirksamkeit für das laufende Kalendervierteljahr; aber über die Beziehungen des Mieters zum Vermieter soll er ebensowenig etwas aussagen wie der Satz 1. Diese Beziehungen richten sich vielmehr nach den allgemeinen Bestimmungen.

Über die Entrichtung läßt sich aus § 574 nichts Näheres entnehmen, insbesondere nicht, ob sie nur die im Mietvertrag oder auch eine später vereinbarte Vorausbezahlung und ob sie auch die Bezahlung von nichtfälligem Zins betrifft. Derartige Unterscheidungen müssen, da § 574 von Entrichtung des Mietzinses schlechthin spricht, abgelehnt werden, solange sie nicht aus anderen, auf § 574 einwirkenden Bestimmungen herzuleiten sind.

b) im § 573.

Dafür kommt zunächst § 573 in Frage. Der § 573 behandelt zum Unterschied von § 574 nicht nur die Rechtsgeschäfte zwischen Mieter und Vermieter, sondern alle Verfügungen, die der Vermieter vor dem Übergange des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbes entfallenden Mietzins trifft. Den Verfügungen

[1]) Niendorff S. 246.
[2]) Arnold S. 113.
[3]) Zimmermann S. 30.
[4]) Oppenheim JW. 1933 S. 888; a. M. Oertmann § 574, 3.

des Vermieters stehen die seines Rechtsnachfolgers gleich [1]). Ferner kommen Verfügungen des Verwalters im Konkurs des Vermieters in Betracht [1]). Der Kreis der Rechtsgeschäfte des § 573 geht über den des § 574 hinaus, da der Mieter nicht beteiligt zu sein braucht. Die Rechtsgeschäfte mit dem Mieter sind aber ebenfalls Verfügungen des Vermieters. Der § 573 umfaßt daher den § 574 [2]). Zu den Verfügungen des Vermieters gehören die Abtretung, die Gestattung der Schuldübernahme, die Verpfändung, auch wohl die Pfändung der Mietzinsforderung im Wege der Zwangsvollstreckung [3]). ferner die Bestellung eines Nießbrauchs an der Zinsforderung [4]).

Wenn der Kreis der Rechtsgeschäfte des § 573 weiter gezogen ist als der des § 574, so ist die Wirksamkeit, die er gewissen Verfügungen gibt, doch enger bemessen. Während die Bezahlung, die § 574 für wirksam erklärt, vor oder nach Eigentumsübergang geschehen sein kann, wird von § 573 nur eine solche Verfügung für wirksam erklärt, die v o r dem Eigentumsübergang liegt. Daß der Vermieter auch noch, nachdem er das Grundstück veräußert hat, den Mietzins mit Wirkung gegen den Erwerber abtreten dürfte, wäre auch unbegreiflich, denn der Vermieter ist nicht mehr Gläubiger [5]). Eine Verfügung nach Eigentumsübergang über den Mietzins für die Zeit der Berechtigung des Erwerbers ist unwirksam [6]).

Nach § 573 ist eine vor dem Eigentumsübergang vorgenommene Verfügung wirksam, wenn sie sich auf das b e i d e m E i g e n t u m s ü b e r g a n g laufende Kalendervierteljahr bezieht. Ausnahmsweise ist sie auch für das folgende Kalendervierteljahr wirksam, wenn der Eigentumsübergang im letzten halben Monat des Kalendervierteljahres liegt. Auf die Kenntnis des Kontrahenten kommt es nicht an. Die Kenntnis des Mieters ist nur für den § 574 wichtig. Wenn eine Verfügung schon nach § 573 für das bei Eigentumsübergang laufende Kalendervierteljahr wirksam ist, so kann diese Wirksamkeit, falls der Mieter beteiligt ist, durch den § 574 noch weiter ausgedehnt werden auf das spätere Kalendervierteljahr, in das die Kenntnis des Mieters fällt.

In § 573 spielt aber die K e n n t n i s d e s E r w e r b e r s von der Verfügung eine Rolle. Eine Verfügung, die sich auf eine spätere Zeit als das bei Eigentumsübergang laufende Kalendervierteljahr bezieht, ist in ihrem ganzen Umfange und ohne zeitliche Begrenzung wirksam, wenn der Erwerber sie beim Eigentumsübergang kennt. Der Zessionar oder der Pfändungsgläubiger können daher durch eine rechtzeitige Mitteilung an den Erwerber das Unwirksamwerden der Abtretung usw. verhindern [7]). Da der § 573 die Fälle des § 574 mit umfaßt, gilt das eben Gesagte entsprechend auch bei der Entrich-

[1]) Trendelenburg S. 63.
[2]) Zimmermann S. 33; Oertmann § 574, 1 c; Mittelstein S. 282.
[3]) Goldmann-Lilienthal S. 589.
[4]) Trendelenburg S. 62.
[5]) Windscheid S. 686.
[6]) Trendelenburg S. 64.
[7]) Brückner S. 152.

tung des Mietzinses [1]). Will der Mieter die Unwirksamkeit des § 574 umgehen, so muß er die Bezahlung dem Erwerber vor dem Erwerb zur Kenntnis bringen. Aus dem § 573 ist also der auch für § 574 geltende Satz abzuleiten, daß ebenso wie bei der Verfügung des Vermieters auch bei der Mietzinsentrichtung des Mieters eine Unterscheidung notwendig ist, ob der Erwerber von der Verfügung bezw. der Entrichtung Kenntnis hat oder nicht. Eine weitere Unterscheidung, die für § 574 für den Begriff der Entrichtung hinsichtlich der Vertragsmäßigkeit von Interesse wäre, läßt sich aus § 573 nicht entnehmen.

In welchem Maße eine Verfügung, die sich auf den Mietzins für eine spätere Zeit als das bei Eigentumsübergang laufende Kalendervierteljahr bezieht — abgesehen von der erweiterten Wirksamkeit des § 574 — unwirksam ist, wird in § 573 nicht gesagt. Da der § 573 ebenso wie der § 574 nur die Rechtsbeziehungen zwischen dem Erwerber und dem Mieter betrifft, so muß auch hier angenommen werden, daß die Verfügung nur dem Erwerber gegenüber unwirksam ist. Der Erwerber kann sich stellen, als ob die Verfügung nicht vorliegt, und er kann seinerseits den Mietzins vom Mieter einfordern.

c) im § 571.

1. Vorgeschichte.

Darüber, ob vertragsmäßige Vorauszahlungen eine besondere Behandlung zu erfahren haben, schweigt der § 573 ebenso wie der § 574. Wenn es außer den §§ 573, 574 noch eine Bestimmung geben soll, aus der die Einschränkung, die für § 574 behauptet wird, herzuleiten ist, so kann das nur der § 571 sein. Nach § 571 tritt der Erwerber, wenn das Mietgrundstück nach der Überlassung an den Mieter veräußert wird, „an Stelle des Vermieters, in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein". Der Vermieter scheidet aus dem Mietverhältnis aus. Seine schuldrechtlichen Beziehungen zu dem Mieter werden aber nicht vollständig gelöst, sondern er haftet dem Mieter für Vertragsverletzungen des Erwerbers noch eine Zeitlang wie ein selbstschuldnerischer Bürge. Das Wesentliche am § 571 ist, daß der Erwerber in mietrechtliche Beziehungen zum Mieter tritt. Dieser Eintritt des Erwerbers erfolgt für solange, als der Erwerber Eigentümer des Grundstücks ist [2]). Er tritt in die „während der Dauer" seines Eigentums sich ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

Da der § 571 und besonders die rechtliche Natur des in ihm ausgesprochenen Rechtsüberganges für die Vorausbezahlung von grundsätzlicher Bedeutung ist, so soll bei ihm etwas länger verweilt werden.

Der § 571 hat eine Vorgeschichte, die weit in die Zeit des gemeinen Rechts zurückreicht. Bei der Abfassung des BGB. nahmen die Verhandlungen über den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" einen breiten Raum ein. Es handelte sich nicht so sehr darum, ob

[1]) Goldmann-Lilienthal S. 589; Brückner S. 152; Stillschweig JW. 1930 S. 769.
[2]) Zimmermann S. 12.

man dem Erwerber auf Grund seines Eigentums das Recht geben wollte, den Mieter auszutreiben, wie es im Römischen Recht folgerichtig gehandhabt wurde. Dies war dem Erwerber schon damals allgemein verwehrt. Da in Deutschland anders als im alten Rom der größte Teil der Bevölkerung zur Miete wohnte, war der Mietschutz verstärkt worden. Es ging vielmehr darum, wie man die Übernahme der Vermieterpflichten durch den Erwerber im einzelnen ausgestalten sollte.

In den Motiven [1]) wurde zu diesem Zweck dem Veräußerungsgeschäft zwischen dem Vermieter und dem Erwerber ein Versprechen zur Leistung an einen Dritten unterstellt. Eine Erfüllungsübernahme wurde als nicht ausreichend angesehen, da dem Mieter unmittelbar ein Recht gegen den Erwerber verschafft werden sollte. In den Motiven wurde anerkannt, daß dem Erwerber, wenn der Mieter ihm gegenüber berechtigt würde, seinerseits ein Anspruch auf die Mietzinsen für die Zeit seit dem Erwerb nach Maßgabe des Mietvertrages gegeben werden müßte. Daher sollte das Recht auf den Mietzins als abgetreten angesehen werden. Auf diesem Boden standen das Schweizerische Bundesgesetz Art. 281, der Bayerische Entwurf Art. 449 und der Dresdener Entwurf Art. 550 Abs. 2. Der Standpunkt des Preußischen Rechts war sogar der, daß der Erwerber kraft Gesetzes an den Mietvertrag gebunden war. Er trat nach ALR. I. 21. § 358 im Wege der Einzelrechtsnachfolge in das Mietverhältnis ein. Von der Sächsischen Praxis wurde dies abgelehnt. Das Bayerische Gesetz vom 18. Februar 1871 § 12 bestimmte ausdrücklich, daß Vorauszahlungen auf den Mietzins dem neuen Erwerber gegenüber nur bis zu dem auf den Übergang folgenden zweiten Ziele wirksam sind.

Im letzteren Sinne wurden die Verhandlungen durch die Kommission für die 2. Lesung fortgeführt. Man erkannte das Bedürfnis an, den Mieter für die Dauer der vereinbarten Mietszeit tunlichst vor Austreibung zu schützen; auch sollte der Mieter trotz eines Eigentümerwechsels das Geschuldete möglichst in natura vom Eigentümer verlangen können, ohne auf einen Entschädigungsanspruch angewiesen zu sein [2]). Der Antrag, die Rechte des Vermieters auf den Erwerber wie auf einen Zessionar übergehen zu lassen, wurde abgelehnt, weil man den Erwerber nicht an die Vorausverfügungen des Vermieters binden wollte [3]). Die Konstruktion einer Zession wurde für theoretisch unrichtig und praktisch undurchführbar angesehen. Es folge aus ihr nur, daß die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Forderungsrechte auf den Erwerber übergehen. Hinsichtlich der übrigen, dem Vermieter zustehenden Rechte, insbesondere des Rechtes, vom Vertrage zurückzutreten, zu kündigen oder die Untermiete zu gestatten, sei ein Übergang auf den Erwerber überhaupt nicht möglich. Die Annahme einer Zession würde eine Spaltung des Mietverhältnisses ergeben, indem die ebengenannten

[1]) S. 391.
[2]) Protokolle S. 140.
[3]) Protokolle S. 145.

Rechte beim Vermieter verbleiben und nur die abtretbaren auf den Erwerber übergehen würden; auch müßte der Erwerber sich Einreden aus der Person des Vermieters gefallen lassen. Besondere Beachtung fanden, wie schon angedeutet, die Vorausbezahlungen. In den Motiven [1]) wurde die Annahme einer Zession ausdrücklich gebilligt. Die 2. Kommission lehnte sie ab [2]). Wenn der Erwerber zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauches verpflichtet sei, ohne ein entsprechendes Entgelt zu erhalten, so stehe das mit dem Wesen des Mietvertrages im Widerspruch und habe eine mit dem modernen Grundbuchsystem nicht vereinbare Gefährdung des Erwerbers zur Folge [3]). Die Motive wiederum hielten es für wichtiger, den Mieter vor Nachteil zu schützen und den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" nicht abzuschwächen.

2. Geltendes Recht.

Die Meinung, der man in den Motiven entgegentrat und die in den Protokollen befürwortet wurde, daß der Erwerber den Mietzins kraft eigenen Rechts von dem Mieter fordern könne, wurde im BGB. Tatsache. Der Erwerber tritt — Protokolle S. 145; § 571 Abs. 1 — grundsätzlich vom Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an nicht nur in alle während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis sich ergebende Pflichten, sondern auch in die während dieser Zeit sich ergebenden Rechte unmittelbar kraft Gesetzes ein. Der Vermieter scheidet aus [4]). Er steht dem Mieter nicht mehr als Vermieter gegenüber; er hat kein Recht auf den Mietzins für die Zeit nach dem Eigentumsübergang; ihm stehen auch die sonstigen Rechte des Vermieters nicht zu und der Mieter kann von ihm nicht Erfüllung der dem Vermieter obliegenden Pflichten verlangen.

Diese Meinung hat allgemeine Anerkennung gefunden gleicherweise bei denen, die über die Wirksamkeit der vertragsmäßigen Vorausbezahlung verschiedener Ansicht sind.

In der für die Vorausbezahlung des Mietzinses wichtigen Entscheidung vom Jahre 1919 [5]) schweigt das Reichsgericht über diesen Punkt. In Bd. 59 S. 188 unterstützt es die Meinung der Kommission für die 2. Lesung, die eine Rechtsnachfolge des Erwerbers in die Rechte und Pflichten des Vermieters ausschließe, die vielmehr die gleichen Rechte und Pflichten in seiner Person „unmittelbar kraft Gesetzes", also selbständig, unabhängig von den Rechten und Pflichten des Veräußerers und lediglich aus seinem Eigentum am Grundstück entstehen lasse, damit die aus dem Wesen der Rechtsnachfolge sich ergebenden unbeschränkten Wirkungen etwaiger Vorausverfügungen des Vermieters über den Mietzins verhindert würden [6]). In

[1]) S. 392.
[2]) Protokolle S. 146.
[3]) RG. Bd. 6 S. 109.
[4]) Protokolle S. 143. — Der Erwerber ist Rechtsnachfolger im Sinne der §§ 265, 325 ZPO. Rosenberg, Lehrbuch des Zivilprozeßrechts 1931 § 101 II, 1, § 157 II, 3 b.
[5]) RG. Bd. 94 S. 281.
[6]) RG. Bd. 68 S. 12; Seuff. Arch. Bd. 61 Nr. 9.

einer weiteren Entscheidung [1]) stellt das Reichsgericht wiederum fest, daß die Vermieterrechte und -pflichten des Erwerbers als Ausfluß seines Eigentums „kraft des Gesetzes in seiner Person nach Maßgabe des ursprünglichen Mietvertrages neu entstehen" und daß der Vermieter ausscheidet.

In der Literatur ist die gleiche Ansicht überall zu finden [2]). Der Erwerber erhält die Mietzinsforderung kraft ursprünglichen, originären, nicht abgeleiteten Rechts [3]). Mieter und Erwerber stehen sich während der bezeichneten Zeitdauer in Ansehung ihrer gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen genau so gegenüber, wie vor der Veräußerung Mieter und Vermieter. Der Erwerber hat dem Mieter den dem Mietvertrage entsprechenden Gebrauch zu gewähren und die sonstigen Verpflichtungen zu erfüllen. Andererseits kann er vom Mieter die Entrichtung des Mietzinses und die Erfüllung seiner sonstigen Verpflichtungen fordern [4]). Ihm gebührt auch das Pfand- und Zurückbehaltungsrecht und eine vom Mieter gestellte Kaution [5]). Er haftet für die während der Dauer seines Eigentums sich ergebenden Vertragspflichten persönlich und mit seinem ganzen Vermögen [6]).

Der Erwerber wird Vermieter nach dem zwischen Vermieter und Mieter bestehenden Mietvertrage. Entscheidend ist der Inhalt des Mietvertrages, wie er im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges besteht. Für und gegen den Erwerber wirksam sind alle bis zu diesem Zeitpunkt zwischen dem Vermieter und dem Mieter hinsichtlich des Mietvertrages vorgenommenen Rechtsgeschäfte z. B. Abänderungen oder Ergänzungen der ursprünglichen Vertragsverpflichtungen, Einigung über Beendigung des Mietverhältnisses, Verzicht auf einzelne Vertragsverpflichtungen, einseitig empfangsbedürftige Erklärungen wie Kündigungserklärungen, Abmachungen der §§ 550 und 553 usw. [7]). An solche Rechtsgeschäfte ist der Erwerber, auch wenn sie für ihn ungünstig sind, wie überhaupt an den Inhalt und die Ausgestaltung des Mietvertrages unbeschränkt gebunden; er ist es selbst dann, wenn der ursprüngliche Mietvertrag schriftlich, die späteren Zusätze mündlich waren [8]) und ferner, wenn der Vertrag und seine Änderungen ihm unbekannt geblieben oder verschwiegen sind. Ihm steht nicht der Schutz des guten Glaubens zur Seite [9]).

Der Erwerber ist gleichsam „Substitut" in das Mietverhältnis ex nunc [10]). Die Substitution als Abtretung und Schuldübernahme

[1]) RG. Bd. 102 S. 178; ferner Bd. 103 S. 167.
[2]) Zimmermann S. 12; Crome Jherings Jahrb. Bd. 37, S. 37; Schollmeyer S. 52; Planck u. Oertmann zu § 571; Staudinger zu § 571 B 2c; Borchert S. 100; Mittelstein § 97a; Goldmann-Lilienthal S. 589; Brückner S. 151; Arnold S. 108; Niendorff S. 237; Hellwig, Rechtskraft S. 394; Stillschweig JW. 1930 S. 769.
[3]) Oppenheim JW. 1933 S. 888.
[4]) Zimmermann S. 17.
[5]) Arnold S. 109.
[6]) Schollmeyer S. 52.
[7]) Zimmermann S. 23.
[8]) Deruburg, Schuldverhältnisse S. 174; Boeck, Mietgericht S. 143.
[9]) Zimmermann a. a. O.
[10]) Kreß, S. 151.

aufzufassen ist unzureichend, weil der Substitut in die Gesamtheit der rechtlichen Beziehungen, auch in die Gestaltungsrechte, Bindungen eintritt, nicht nur in Ansprüche und Schulden. Der Erwerber tritt in das Schuldverhältnis als solches ein, in die Zweckvereinbarung; er soll Vermieter werden und nicht nur Forderungen erwerben und Schulden übernehmen. Die personelle Änderung tritt bei dem ganzen Mietverhältnis ein und nur mittelbar bei den einzelnen rechtlichen Beziehungen. Die Forderungsabtretung und Schuldübernahme dagegen hat nur eine personelle Änderung des einzelnen Anspruchs zur Folge: der Erwerber einer Kaufpreisforderung wird nicht Käufer, der Übernehmer der Schuld des Schenkers nicht Schenker. Wenn der Erwerber „an Stelle des Vermieters" in das Mietverhältnis eintritt und der Vermieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet, so ist damit das Schuldverhältnis selbst berührt.

Der Erwerber wird Träger eines eigenen Mietverhältnisses, sobald er Eigentümer wird. Das Mietverhältnis ist gleichsam Anhängsel [1]) des dinglichen Eigentumsrechts; es ist aber nicht selbst Gegenstand einer schuldrechtlichen Nachfolge. Freilich entsteht es beim Erwerber so, wie es beim Veräußerer war: es entnimmt seinen Inhalt dem früheren Mietverhältnis. Es entsteht beim Erwerber nur unter der Voraussetzung, daß es beim Vermieter bestand, und es hat denselben materiellen Gehalt, dieselben Eigenschaften und etwaigen Mängel wie bei jenem. Der Erwerber muß den Vertrag so gelten lassen, wie er zwischen Mieter und Vermieter abgeschlossen war. In diesem Sinne, nicht in dem einer Succession, ist der Eintritt des § 571 zu verstehen [2]).

Diese Auffassung des § 571 ist nur vereinzelt angegriffen worden. Rönnberg [3]) vertritt die Meinung, es könne von einem Eintritt in diesem Sinne nicht gesprochen werden; der Begriff der „aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Verpflichtungen" sei zu trennen von dem Begriff des „Mietverhältnisses"; der Erwerber erlange zwar jene Rechte und Pflichten, das Mietverhältnis selbst aber bleibe trotz der Grundstücksveräußerung bei dem Vermieter zurück [4]); deswegen sei eine Kündigung des Mieters dem Vermieter, statt dem Erwerber gegenüber vorzunehmen. — Aus der Fassung des Gesetzes kann diese Auffassung nicht abgeleitet werden. Durch diese sollte zum Ausdruck gebracht werden, daß der Erwerber nicht in sämtliche in der früheren Mietzeit entstandene und in der Zukunft einmal entstehende Ansprüche eintreten sollte, sondern daß er, nur solange er Eigentümer ist, die Vermieterstellung einnehmen sollte [5]). Daß das Mietverhältnis bei dem Vermieter zurückbleiben sollte, darf daraus nicht entnommen werden [6]). Ein Mietverhältnis, das nur noch eine Kündigungsbefugnis zum Gegenstand hat, im übrigen aber

[1]) Oertmann zu § 571 3 b.
[2]) Ein ähnlicher Vorgang spielt sich bei der Veräußerung einer versicherten Sache ab. § 69 VVG. vgl. Kisch, Recht 1913 S. 7 ff.
[3]) Arch. f. bürg. Recht Bd. 17 S. 78.
[4]) Windscheid S. 684; Hellwig S. 420.
[5]) Zimmermann S. 13 ff.
[6]) v. Tuhr I S. 131.

inhaltlos ist, ist wenn nicht schon logisch, so doch rechtlich eine Unmöglichkeit.

Leonhard [1]) behauptet, den Übergang eines ganzen Schuldverhältnisses gebe es nicht; eine Übertragung sei nur für einzelne Rechte und Pflichten vorgesehen, und der Erwerber trete daher akzessorisch in die Mietobligation ein [2]). Es stehe, da ja auch künftige Rechte abgetreten werden könnten, nichts im Wege, hier eine eigentliche Übertragung der Rechte und Pflichten nach §§ 398 ff., die durch das Gesetz erfolgt, anzunehmen. — Schon bei der Schaffung des BGB. war man sich darüber klar, daß der Übergang der Rechte und Pflichten gemäß § 571 einen im System einmaligen Vorgang darstellt, insofern hier die aktive und passive Seite eines Schuldverhältnisses gleichzeitig und kraft Gesetzes von der ursprünglichen Vertragspartei auf eine andere übertragen wird, die dem Vertragsverhältnis bis dahin fremd gegenüber stand [3]). Nicht nur die einzelnen Rechte und Pflichten, das Schuldverhältnis als Ganzes geht auf den Erwerber über. Er ist in jeder Beziehung Subjekt des Mietverhältnisses [4]). Hat Leonhard [5]) sich an anderer Stelle doch dahin ausgesprochen, daß in § 571 der Übergang eines ganzen Schuldverhältnisses kraft Gesetzes erfolge; er gesteht zu, daß jede Vorausverfügung des Vermieters über den Mietzins grundsätzlich unwirksam sein muß [6]). Darin stimmt er mit der herrschenden Meinung überein [7]).

Es ist auch ein Widerspruch, den originären Erwerb der Vermieterstellung durch den Erwerber zu vertreten und andererseits die Vorschriften über die Zession, insbesondere den § 404 für anwendbar zu erklären [8]). Zu den Einwendungen, die unter den § 404 fallen, gehört diejenige der Zahlung. Der Mieter könnte sich also, wenn § 404 hier gelten würde, dem Erwerber gegenüber auf die vor Eigentumsübergang geleistete Vorausbezahlung berufen. Das würde heißen, daß der Erwerber an die Vorausbezahlung des Vermieters gebunden ist. Dann würde aber der Rechtserwerb durch den Erwerber nicht originär sein, wie es die herrschende Lehre annimmt. Wenigstens würde ihm ein originärer Erwerb gegenüber den Einwendungen des Mieters nichts nützen. Der § 404 kann hier daher nicht anwendbar sein. Wenn aber eine für die Zession so wesentliche Bestimmung, wie der § 404, nicht zum Zuge kommt, so entfällt der Gesichtspunkt der Zession überhaupt.

Das soeben Gesagte gilt zunächst nur für den Bereich des § 571. Ob es auch ohne weiteres für den § 574 von Wirksamkeit ist, muß unten dargestellt werden.

---

[1]) Leonhard, Besonderes Schuldrecht S. 171; vgl. Demelius Jherings Jahrb. Bd. 72 S. 252.

[2]) Windscheid a. a. O.; Hellwig a. a. O.

[3]) Protokolle S. 140.

[4]) v. Tuhr a. a. O.

[5]) Allgemeines Schuldrecht S. 654.

[6]) Besonderes Schuldrecht S. 167.

[7]) Protokolle S. 145; RG. Bd. 6 S. 109, Bd. 59 S. 188; Enn. § 132 IV; Matthiaß S. 559 c; Goldmann-Lilienthal S. 589; Boeck, Mietgericht 1931 S. 177; Zimmermann S. 29; Niendorff S. 244; Schollmeyer S. 52; Wachtel S. 36.

[8]) Endemann S. 1058 Anm. 29; Leonhard, Besonderes Schuldrecht S. 171

II. Die Wirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung

Auch der § 571 hat eine Sonderstellung der vertragsmäßigen Vorauszahlung nicht ergeben. Es wurde vielmehr festgestellt, daß im Falle des Eintritts des Erwerbers in das Mietsverhältnis alle Vorauszahlungen grundsätzlich unwirksam sind. Auf diesem Hintergrunde gewinnt der § 574 eine neue Bedeutung: Wenn er die Entrichtung des Mietzinses für das Kalendervierteljahr, in dem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erhält und eventuell für das folgende Kalendervierteljahr für wirksam erklärt, so wird hierdurch eine Beschränkung des Grundsatzes des § 571 angeordnet. § 574 schafft damit singuläres Recht, dessen Eigenart ja darin besteht, daß es keine ausdehnende Auslegung zuläßt [1]).

Die Einschränkung des § 571 durch den § 574 entspricht einem Bedürfnis des Verkehrs. Wenn auch rechtlich keine Zession vorliegt, so ist die Lage des Mieters wirtschaftlich doch ähnlich der bei einer Abtretung [2]). Der Mieter kann nicht schutzlos bleiben, wenn er sich hinsichtlich des Mietzinses mit dem Vermieter in ein Rechtsgeschäft eingelassen hat. Für den Vermieter können Verfügungen über den Mietzins der nächsten Zeit eine wirtschaftliche Notwendigkeit sein, die nicht unberücksichtigt bleiben kann [3]). Daraus erklärt es sich, daß der § 574 die Entrichtung des Mietzinses in gewissem Umfang für wirksam erklärt. Hierbei ist aber auch das Interesse des dritten Beteiligten, des Erwerbers, nicht außer acht gelassen. Der Erwerber, der in den zwischen dem Mieter und Vermieter bestehenden Mietvertrag, auch wenn er ihm ungünstig oder ganz oder teilweise unbekannt ist, eintreten muß, legt Wert darauf, bald in den Genuß der Mietzinsen zu kommen. Der Ausgleich dieser Interessen ist in § 574 getroffen. Unwirksam sind Vorauszahlungen, die sich über die in § 574 geschützte Zeit hinaus erstrecken. Darüber besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird aber trotzdem — und hier teilen sich die Meinungen — die Wirksamkeit einer solchen Vorauszahlung behauptet, die dem Mietvertrag gemäß geschehen ist.

a) ihre Vertreter.

Zur Begründung dieser Einschränkung des § 574 wird im einzelnen folgendes vorgetragen:

1. in Literatur.

Nach der Ansicht von Arnold [4]) muß der Erwerber sich die Vorauszahlung über die Freizeit des § 574 hinaus gefallen lassen, wenn die Vermietung auf festbestimmte Zeit gegen einen einmaligen vorauszahlbaren Mietzins stattfindet; denn der Mieter habe mit der einmaligen Zinszahlung seine Leistung erfüllt, sei nichts mehr schuldig und auf die spätere Zeit entfalle kein Mietzins mehr. Bei periodischen Zinszahlungen aber beläßt Arnold es dabei,

[1]) OLG. Hamm; JW. 1929 S. 3257.
[2]) Goldmann-Lilienthal S. 589.
[3]) Protokolle S. 146.
[4]) Arnold S. 111.

daß der Mieter noch einmal zahlen muß ohne Rücksicht auf die vertragsmäßige Länge der Zahlungzeiten. Brückner[1]) schützt den Mieter nur dann vor Doppelzahlung, wenn bereits im Mietvertrage die Vorauszahlung des Mietzinses für die ganze Vertragszeit vereinbart war, da sich die Zahlung dann nicht als Vorausverfügung über den auf die Zeit des Erwerbers entfallenden Mietzins darstellt.

Eine Vorausbezahlung im Sinne des § 574 ist nach Scholl-meyer[2]) jede Zahlung, welche vor dem vertragsmäßigen oder in Ermangelung vertragsmäßiger Festsetzung vor dem gesetzlichen Zahlungstermin erfolgt. Eine Zahlung, die nach dem Mietvertrage für die ganze Zeit im voraus geleistet wird, ist daher gültig. In einem solchen Fall hat der Erwerber kein Recht auf eine Gegenleistung, da während der Dauer seines Eigentums keine Zinsrate mehr fällig wird. Für die ratenweise Vorauszahlung scheint auch Schollmeyer es bei der grundsätzlichen Unwirksamkeit belassen zu wollen.

Zimmermann[3]) versteht unter einem „Rechtsgeschäft in Ansehung der Mietzinsforderung" im Sinne des § 574 ein solches, durch das dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen wird, die ihm anfallen würde, wenn der Mieter den Mietzins so, wie es dem Vertrage entspricht, leisten würde. Die volle Wirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung ist nicht nur auf den Fall der einmaligen Vorauszahlung zu beschränken, sondern auf jede vertragsmäßige Vorauszahlung auszudehnen. Denn die Argumentation, daß auf die spätere Zeit kein Mietzins mehr entfalle, treffe auch für den Zeitraum zu, für den der Mieter, der in Zeitraten vorauszuleisten hat, Zahlung leiste.

Niendorff[4]) schließt sich der Meinung an, daß der Erwerber den im voraus zu entrichtenden und tatsächlich entrichteten Mietzins nicht noch einmal verlangen kann, wenn er vor dem Eigentumsübergang fällig geworden ist[5]).

Schünemann[6]) entscheidet die Frage, welche Rechte dem Erwerber zustehen, nach der Fälligkeit dieser Rechte. Der Erwerber könne nur den während der Zeit seines Eigentums fällig werdenden Mietzins, nicht aber einen Teil des bereits fällig gewordenen Mietzinses beanspruchen, also nicht den auf die Zeit seines Eigentums wirtschaftlich entfallenden Teil des vorausgezahlten Mietzinses. Eine Rechtsregel etwa des Inhalts, daß dem Erwerber unter allen Umständen ein Anspruch für die Überlassung der gemieteten Räume gegen den Mieter zustehe, gebe es nicht.

2. Entscheidungen.

Das Reichsgericht[7]) wendet sich gegen die Auffassung des Kammergerichts, daß der Eintritt des Erwerbers in das Rechtsverhältnis nach § 571 Abs. 1 nicht stattfinde bei Verträgen, die be-

[1]) S. 153.
[2]) S. 62.
[3]) S. 37.
[4]) S. 237.
[5]) Gruchot Bd. 32 S. 392, Bd. 39 S. 424.
[6]) Deutsches Wohnungsarchiv 1929 S. 232.
[7]) Bd. 94 S. 281.

stimmen, daß der Zins in einer vorweg zu zahlenden Summe und nicht periodenweise zu entrichten sei. Das Kammergericht hält die Beschränkung des Anwendungsbereiches der Vorschrift für geboten, weil der Gesetzgeber nach seiner aus § 573 erkennbaren Absicht dem Grundstückserwerber zur Entschädigung für den Eintritt in die Vermieterpflichten das Recht auf den Mietzins, der auf seine Eigentumszeit entfalle, in bestimmten Grenzen sichern wolle, und weil diese Absicht durch die Vereinbarung einer Vorauszahlung des gesamten Mietzinses im Mietvertrage vereitelt werde. Das Reichsgericht führt demgegenüber aus: „Nach der Bestimmung des § 571 Abs. 1 tritt der Erwerber in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte ein. Der Wille des Gesetzes geht also nicht dahin, daß dem Erwerber unter allen Umständen ein Gegenwert für die ihm obliegende Überlassung der Mietnutzung gebühre. Es billigt ihm einen Anspruch auf Mietzins nur zu, wenn und insoweit ihm infolge seines Eintritts in die Rechte des Vermieters ein solcher auf Grund des Mietvertrages erwächst. Ist daher der Mietzins nicht in Teilbeträgen, die nach dem Ablauf einzelner, auf die Mietzeit verteilter Zeitabschnitte fällig werden, zu entrichten, sondern nach dem Mietvertrage in seinem vollen Betrage zu einer Zeit, die noch vor der Veräußerung des Grundstücks liegt, zu zahlen, so erlangt der Erwerber Mietzinsansprüche überhaupt nicht. Es verbleibt ihm nur der Rückgriff auf seinen Rechtsvorgänger nach Maßgabe des Veräußerungsvertrages. Aus dem § 573 und dem damit zusammenhängenden § 574 ist das Gegenteil nicht abzuleiten. Beide Vorschriften stellen zum Teil im Interesse des Vermieters, zum Teil zum Schutze des Mieters Ausnahmen von der sich aus § 571 Abs. 1 ergebenden Beschränkung der rechtsgeschäftlichen Verfügungsfreiheit der Vertragsparteien in Ansehung der Mietzinsen auf. Ihr Anwendungsgebiet muß deshalb in derselben Weise wie das der Regelvorschrift begrenzt werden und erstreckt sich demnach nicht auf solche Vorauserhebungen und Vorauszahlungen von Mietzins, die in Übereinstimmung mit dem Mietvertrag erfolgen. Hätte der Gesetzgeber zugunsten des Erwerbers die Rechtswirksamkeit im Mietvertrage vereinbarter Vorauszahlungen beschränken wollen, so hätte diese Absicht um so mehr eines unzweideutigen Ausdrucks im Gesetze bedurft, als hierdurch die Handlungsfreiheit der Mietsparteien nicht unerheblich eingeengt worden wäre."

Dieses Urteil hält das Reichsgericht in verschiedenen späteren Entscheidungen aufrecht[1]). In einer im „Deutschen Wohnungsarchiv"[2]) veröffentlichten Entscheidung spricht es sich dahin aus, daß, wenn die Mietzinsforderung des Vermieters durch die Vorauszahlung vollständig getilgt worden ist, für die weitere Dauer des Vertrages für den Erwerber Mietzinsraten überhaupt nicht mehr fällig werden.

[1]) Seuff. Arch. Bd. 79 S. 42; RG. Bd. 127 S. 117; Deutsches Mietrecht 1929 S. 892, 1930 S. 968 u. 1019; Mietgericht 1929 S. 147.
[2]) 1929 S. 508.

OLG. Breslau[1]) schließt sich dem Reichsgericht an und führt aus, daß § 574 keine Anwendung finde, wenn nach dem Inhalt des Mietvertrages der Mietzins für einen längeren Zeitraum im voraus zu entrichten sei. Gegen Vorauserhebungen und Vorauszahlungen des Mietzinses, die in Gemäßheit des Mietvertrages erfolgen, lasse eben das Gesetz dem Erwerber keinen Schutz angedeihen; es sei Sache des Erwerbers, sich vor Abschluß des Kaufes von dem Veräußerer die Mietverträge vorlegen oder von ihm darüber Auskunft erteilen zu lassen.

OLG. Hamm[2]) hält für die Anwendung des § 574 erforderlich, daß dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen wird, auf die er Anspruch hätte, wenn der Zins entsprechend dem Vertrage geleistet würde. Würde hingegen nach dem Mietvertrage auf bestimmte Zeit gegen einen einmaligen, vorauszahlbaren und sofort vorausgezahlten Mietzins gemietet, so entfalle auf den der Zahlung nachfolgenden Zeitraum ein Mietzins überhaupt nicht mehr. Infolgedessen könne auch der spätere Erwerber keinen Mietzins verlangen. § 574 sei dann überhaupt nicht anwendbar, da keine „Vorausverfügung" über den auf die Zeit des Erwerbers entfallenden Mietzins vorliege. Deswegen sei die vertragsmäßige Vorauszahlung des Mietzinses immer gegen den Erwerber wirksam.

OLG. Frankfurt[3]) legt den § 574 dahin aus, daß auch solche Mietzinszahlungen dem Erwerber gegenüber wirksam seien, die bereits auf Grund des Mietvertrages für einen längeren Zeitraum als das laufende Kalendervierteljahr zu bewirken gewesen seien. § 574 spreche allerdings im Gegensatz zu § 573 nicht von „Verfügungen" des Vermieters, sondern von „Rechtsgeschäften in Ansehung der Mietzinsforderung" und „insbesondere der Entrichtung des Mietzinses". Gleichwohl müsse der § 574 dahin ausgelegt werden, daß nur solche Mietzinszahlungen und Rechtsgeschäfte unter Umständen dem Erwerber gegenüber unwirksam sind, die auf Grund einer nachträglichen, d. h. einer Verfügung des Vermieters nach Vertragsschluß geleistet würden, vertragsmäßige Mietzinszahlungen aber wirksam blieben. Der rechtsgeschäftliche Erwerber sei ja auch in der Lage, vor seinem Erwerbe die Mietverträge einzusehen; er solle nur gegen nachträgliche, aus diesen Mietverträgen nicht ersichtliche Verfügungen, also Vorauserhebungen und Vorauszahlungen geschützt werden.

OLG. Karlsruhe[4]) schließt sich dem Reichsgericht und OLG. Hamm an. Das Kammergericht[5]) führt aus, daß ein Rechtsgeschäft in Ansehung der Mietzinsforderung nur ein solches sei, durch das eine bereits entstandene Mietzinsforderung getilgt oder in anderer Weise geändert wird; Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 574 sei damit, daß eine Mietzinsforderung zur Entstehung

[1]) JW. 1928 S. 2572.
[2]) JW. 1929 S. 3257, vgl. Zimmermann a. a. O.
[3]) Höchstrichterliche Rechtspr. 1929 Nr. 2035.
[4]) JW. 1930 S. 2986.
[5]) JW. 1931 S. 2175.

gelangt sei, und daß die Parteien dann durch ein weiteres Rechtsgeschäft diese Forderung aufgehoben oder sonst in ihrem Bestande verändert hätten. Von einem Rechtsgeschäft in Ansehung der Mietzinsforderung könne jedoch dann nicht gesprochen werden, wenn zur Zeit der Vornahme des Rechtsgeschäfts eine Mietzinsforderung überhaupt nicht oder nicht mehr bestanden habe.

3. Kommentare.

Der Reichsgerichtsräte-Kommentar[1]) spricht sich dahin aus, daß für den § 574 dann kein Raum sei, wenn schon nach dem Mietvertrage der Mietzins für eine längere Zeit, z. B. für ein Jahr, vorauszubezahlen und die erste Rate schon vor dem Eigentumsübergang fällig war.

Oertmann[2]) gesteht zu, daß der Wortlaut des § 574 nicht die Beantwortung der Frage ergibt, ob die Entrichtung des Mietzinses, die gemäß den Bestimmungen des Mietvertrages für längere Zeit vorgenommen sei, wirksam ist. Vielmehr lasse sich dagegen sagen, daß der Zinsanspruch gemäß § 571 für die nicht durch § 574 gedeckte Zeit von vornherein nicht in der Person des Vermieters, sondern des Erwerbers entstanden sei. Andererseits sei der Zinsanspruch, der nach der Abrede vor dem Eigentumsübergang fällig geworden sei, kein sich aus dem Mietverhältnis ergebendes Recht. Das könne sich rechtlich nicht anders als nach dem Fälligkeitszeitpunkt bestimmen. Die Benutzungszeit für die die einzelne Zinsrate das Entgelt bilde, sei zwar wirtschaftlich, nicht aber unbedingt auch rechtlich für die Entstehung des Zinsanspruches entscheidend. Oertmann beschränkt den § 574 daher auf die Fälle, wo ein selbständiges, vom freien Willen des Mieters abhängiges Geschäft vollzogen wird und er hebt hervor, daß die Leistung des fälligen Zinses dem Mieter gegenüber erzwingbar, gar nicht notwendig von seiner Mitwirkung abhängig sei, z. B. bei der Zwangsvollstreckung.

Nach Staudinger[3]) entfällt, wenn gegen einen einmaligen vorauszahlbaren Mietzins gemietet wurde, auf den der Zahlung nachfolgenden Zeitraum ein Mietzins überhaupt nicht mehr, und der spätere Erwerber kann einen Mietzins nicht mehr verlangen. § 574 sei dann überhaupt nicht anwendbar, da in einem solchen Falle keine „Vorausverfügung" vorliegt. Da ein Rechtsgeschäft in Ansehung der Mietzinsforderung ein solches sei, durch das dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen würde, die ihm an sich zukäme, wenn der Mieter entsprechend dem Vertrage zahlen würde, dürfe die volle Wirksamkeit einer derartigen vertragsmäßigen Vorauszahlung nicht auf den Fall einer einmaligen Vorauszahlung beschränkt werden, sondern sie müsse bei jeder, dem Mietvertrage entsprechenden Vorauszahlung eintreten.

Trendelenburg[4]) faßt die im Vorstehenden angeführte Auslegung des § 574 dahin zusammen, daß eine Mietzinsforderung, die

[1]) § 574, 2.
[2]) § 574, 1 d.
[3]) § 574, I d; Warneyer § 574.
[4]) S. 70.

vertragsmäßig schon vor dem Eigentumsübergang fällig geworden ist, für den Erwerber kein „sich während der Dauer seines Eigentums ergebendes Recht" sei (§ 571 Abs. 1) und daß für die Vorschrift des § 574, die lediglich die Regel des § 571 einschränken solle, da kein Raum sei, wo diese Regel keine Anwendung finde.

b) Abgrenzung der Wirksamkeit.

Hiermit ist eine genauere Abgrenzung der für § 574 geltend gemachten Einschränkung der Unwirksamkeit von Vorausbezahlungen möglich geworden.

1. periodische Vorauszahlung.

Bisher ist ganz allgemein von einer Vorausbezahlung des Mietzinses gemäß dem Mietvertrag vor der Veräußerung des Grundstücks gesprochen worden. Zuerst wurde nur die Entrichtung eines einmaligen, für die ganze Mietzeit berechneten Zinses als Ausnahme hingestellt [1]). Die Entrichtung des periodischen Mietzinses wurde von einzelnen sogar ausdrücklich der Unwirksamkeit des § 574 unterstellt. Der Fall, der dem Reichsgericht in seiner maßgeblichen Entscheidung vorliegt, betrifft einen Mietzins, dessen voller Betrag im voraus zu zahlen ist. Das Reichsgericht spricht dann aber die Verallgemeinerung aus, daß dem Erwerber nicht unter allen Umständen ein Gegenwert für seine Leistung gebühre. Schon Zimmermann a. a. O. hatte sich dafür entschieden, daß die Ausnahme auf jede vertragsmäßige Vorauszahlung auszudehnen sei und sich nicht nur auf die einmalige erstrecke, denn die Argumentation, daß auf die spätere Zeit kein Mietzins mehr entfalle, treffe auch für die Ratenzahlung zu. Auch der Reichsgerichtsräte-Kommentar und Oertmann a. a. O. behandeln die Zahlung von Raten. Zu diesem Ergebnis kommt auch Staudinger a. a. O., da es darauf ankomme, ob dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen werde. — Es ist mithin festzustellen, daß die Einschränkung des § 574 nach dem gegenwärtigen Stande der Meinungen nicht auf die einmalige Zahlung zu begrenzen, sondern auf jede vertragsmäßige Vorauszahlung zu beziehen ist [2]).

2. Zahlung vor Eigentumsübergang.

Es ist ferner der Zeitpunkt der Zahlung näher zu betrachten. Es ist bisher als Regelfall der Beginn der Mietzeit oder einer Mietperiode als Zahlungstermin angenommen worden. Es wird meist davon gesprochen, daß der Mietzins „im voraus" gezahlt sei [3]). Das Reichsgericht behandelt eine Zahlung, die vor der Veräußerung des Grundstücks liegt [4]). OLG. Frankfurt a. a. O. schützt solche Zahlungen des Mieters, die vor dem Vertragsschluß geleistet werden; nur die nachträglichen, nicht vertragsmäßigen Vorauszahlungen sind

[1]) Arnold, Brückner, Schollmeyer, OLG. Hamm a. a. O.
[2]) Ruth JW. 1932 S. 3013.
[3]) S. oben S. 21 ff.
[4]) Bd. 94 S. 281.

unwirksam. Oertmann a. a. O. behandelt die Bezahlung von Mietzins, der vor dem Eigentumsübergang fällig geworden ist. — Hieraus ist zu entnehmen, daß die Einschränkung des § 574 nur eine solche Zahlung betreffen soll, die vor dem Eigentumsübergang liegt und bereits geschehen ist, als der Erwerber als Berechtigter auftritt. Es ist aber zu beachten, daß es in § 574 nicht auf den Eigentumsübergang ankommt, sondern auf die Kenntnis des Mieters von dem Eigentumsübergang. Es braucht sich für die Wirksamkeit der Mietzinsentrichtung gemäß § 574 nicht allein um eine Bezahlung v o r Eigentumsübergang zu handeln, wie in § 573, sondern § 574 findet auch Anwendung auf eine Zahlung n a c h Eigentumsübergang, wenn der Mieter nur keine Kenntnis von dem Eigentumsübergang hat. Wenn man aber die Zahlung v o r Eigentumsübergang und Kenntnis ausnimmt, so ist auch zu untersuchen, ob die Zahlung n a c h Eigentumsübergang aber vor Kenntnis anders beurteilt werden darf.

3. F ä l l i g k e i t d e r V o r a u s z a h l u n g.

Es ist ferner noch die Frage nach der Fälligkeit des vorausgezahlten Mietzinses zu berühren. Es wird davon ausgegangen, daß die Zahlung vertragsmäßig ist, d. h. den Bestimmungen des Mietvertrages entsprechend geschah. Bei Schollmeyer a. a. O. ist die Zahlung gültig, die zu dem vertragsmäßigen Zahlungstermin erfolgt. Niendorff[1]) verlangt die Zahlung des f ä l l i g e n Mietzinses, ebenso auch das Reichsgericht[2]); die gezahlte Rate muß fällig gewesen sein[3]). Dem Sinne nach wird die Fälligkeit des vorausgezahlten Mietzinses auch von den übrigen Gleichgesinnten verlangt. Sie liegt auch dem Begriff der hier verlangten Vertragsmäßigkeit zugrunde. — Es kann daher die weitere Feststellung getroffen werden, daß die Einschränkung des § 574 nur für die Entrichtung von f ä l l i g e m Mietzins behauptet wird. Damit wird zugleich ausgedrückt, daß der nicht fällige Mietzins, der vorausbezahlt wird, der aus dem § 574 folgenden Unwirksamkeit unterliegt[4]).

III. Die Unwirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung

a) Ihre Vertreter im Schrifttum.

Die Ansicht, daß die Vorauszahlung von fälligem Mietzins auf längere Zeit wirksam sei, wenn sie im Mietvertrage vereinbart worden ist, hat von jeher eine große Gegnerschaft gefunden.

M i t t e l s t e i n[5]) hat sich seit der ersten Auflage seines „Mietrechts“ im Jahre 1900 gegen sie gewandt. Seine Stellungnahme ist folgende: Der Mieter ist an sich wie jeder Schuldner berechtigt,

[1]) a. a. O.
[2]) a. a. O.
[3]) RGR.-Komm. u. Oertmann a. a. O.
[4]) Hellwig, Verträge S. 432.
[5]) S. 409 ff. DJZ. 1915, Sp. 658, Recht 19. Jahrg. Sp. 391 ff.; Hagelberg S. 48 Anm. 8.

den Mietzins im voraus zu zahlen (§ 271 Abs. 2 BGB.). Mieter und Vermieter können aber auch Vorauszahlung des Mietzinses vereinbaren, was sowohl ausdrücklich wie stillschweigend geschehen kann. Das Gesetz beschränkt die Handlungsfreiheit der Parteien hier nicht. Aber es enthält Bestimmungen, die dem Mieter Anlaß geben müssen, sich nicht in Vorausbezahlungen über das laufende Kalendervierteljahr hinaus einzulassen; denn eine solche Bezahlung ist unter Umständen im Falle der Veräußerung dem Erwerber gegenüber unbeachtlich. Dem Vermieter gegenüber ist die Bezahlung freilich gültig; der Mieter ist aber darauf beschränkt, von dem Vermieter Ersatz der etwa gemachten Doppelzahlung zu verlangen. Aus den Motiven läßt sich eine gegenteilige Ansicht nicht herleiten. Es ist nicht einleuchtend, warum ein Unterschied gemacht werden soll zwischen einer Vorauszahlungsverpflichtung im ursprünglichen Mietvertrage und einer nachträglichen Vereinbarung.

Bei Goldmann-Lilienthal[1]) wird davon ausgegangen, daß dem Erwerber die Mietzinsforderungen an sich aus eigenem Recht zustehen. Die Schutzwürdigkeit der Interessen des Erwerbers gegenüber denen des Mieters würde nicht für so vordringlich erachtet, daß die Vorausbezahlung des Mieters dem Erwerber gegenüber in ihrem ganzen Umfange für wirksam erklärt werde, dem Interesse des Erwerbers würde genüge getan, wenn dies für den Mietzins des laufenden Kalendervierteljahres bei Gutgläubigkeit des Mieters geschehe. Die Vorausbezahlung für spätere Zeit sei dem Erwerber gegenüber unwirksam und daher für den Mieter gefährlich[2]).

Nach Niendorff[3]) darf der Mieter, bis er den Eigentumsübergang erfährt, den Vermieter als seinen Gläubiger ansehen; er darf an ihn nicht nur die fälligen Mietzinsen entrichten, sondern mit ihm vor oder nach dem Eigentumswechsel über die Mietzinsforderungen auch sonstige Rechtsgeschäfte vornehmen. Unerheblich ist hierbei, ob sich der Mieter zu der Vorauszahlung schon im Mietvertrag verpflichtet hatte oder nicht[4]). Auch wenn die Miete für die ganze Vertragszeit auf einmal bei dem Beginn zu zahlen ist und gezahlt wurde, ist § 574 anwendbar. Denn dieser sieht in der Entrichtung des Mietzinses die Vornahme eines Rechtsgeschäfts in Ansehung der Mietzinsforderung und unterscheidet nicht, ob die Entrichtung dem Vertrage entspricht oder auf einem besonderen Rechtsgeschäft beruht. Eine solche Unterscheidung führt zu dem unannehmbaren Ergebnis, daß der Erwerber schlechter gestellt ist, wenn Mieter und Vermieter den Vertrag zunächst auf einmalige Vorauszahlung umändern und sodann die Zahlung leisten bezw. annehmen, als wenn der Mieter ohne jene Abänderung den Mietzins auf einmal entrichtet[5]).

---

[1]) S. 589.
[2]) Windscheid S. 686.
[3]) S. 246 im Gegensatz zu oben S. 22.
[4]) Mittelstein a. a. O.
[5]) Leo JW. 1919 S. 674.

Heck[1]) wendet sich gegen die vom Reichsgericht befürwortete Meinung, insbesondere soweit sie auf die Fälligkeit abstellt. Der Satz, daß Vorauszahlungen, die vertragsmäßig vor der Zeit des Erwerbers zu entrichten waren, auch dann voll wirksam sind, wenn sie das Entgelt für eine spätere Nutzungszeit des neuen Eigentümers enthalten (Fälligkeitstheorie), wird von Heck abgelehnt. Abgesehen von der im § 574 geschützten Periode gebührt — nach Heck — dem neuen Eigentümer der Zins für die ganze Zeitdauer der ihm auferlegten Duldung und nur für seine eigene Duldung (Entgeltstheorie). Daran kann weder der ursprüngliche Vertrag noch eine spätere Vereinbarung etwas ändern. Der Zweck des Gesetzes, die Sicherung des Sachertrages für den Erwerber, würde vereitelt werden, wenn der Mietzins durch alte Abreden über die Fälligkeit unbeschränkt entzogen werden könnte. Dem ursprünglichen Vertrag müssen spätere Abänderungen gleichstehen. Beide wirken gegen ihn ohne seine Kenntnis.

Planck[2]) beruft sich für eine Mietzinsentrichtung, die den im § 574 bezeichneten Zeitabschnitt überschreitet, auf den Wortlaut des Gesetzes. Danach ist die Entrichtung nur für die dort bezeichnete Zeit dem Erwerber gegenüber wirksam. Es ist unbillig, wenn der Erwerber in diesem einen Fall keinen Mietzins erhalten soll. Planck verweist zur weiteren Begründung auf das Gesetz von 1915 und besonders auf dessen Art. 5. Trendelenburg[3]) führt hierzu aus, der Art. 5 des Gesetzes von 1915 diene dem Schutz des Mieters, und ihm liege die Auffassung zugrunde, daß die Vorschriften, welche die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften über den Mietzins beschränken, auch Platz greifen, wenn der Mieter nach dem Mietvertrage zur Vorauszahlung des Mietzinses für längere Zeiträume verpflichtet ist. Die günstigen Wirkungen des Gesetzes von 1915 würden aufgehoben, führt Leo[4]) aus, wollte man für die vertragsmäßige Mietzinsentrichtung eine Ausnahme von § 574 machen.

Boeck[5]) sieht das Problem in der „Vorausfälligkeit" der Miete. Die vor dem Eigentumsübergang fällige Miete, die auf die Zeit nach dem Eigentumsübergang entfällt, nennt er die „vorausfällige" Miete[6]). Den Anspruch auf die vorausfällige Miete hat nicht der Vermieter, sondern der Erwerber, weil die Miete ein gegenseitiger Vertrag ist, und bei einem solchen Vertrag den Anspruch auf die Gegenleistung nur derjenige hat, der zur Leistung verpflichtet ist[7]). Der Fall, daß der Vermieter nach dem § 571 überhaupt nicht mehr Vermieter ist, stellt eine Art Unmöglichkeit dar. Der alte Vermieter ist nicht mehr zur Leistung verpflichtet, er kann daher auch keine Gegenleistung verlangen. Das ergibt sich nicht unmittelbar aus § 323, sondern

[1]) S. 316.
[2]) § 574, 2.
[3]) S. 84.
[4]) JW. 1919 S. 674.
[5]) Mietgericht 1931 S. 141 ff.; 1932 S. 29 ff.
[6]) S. 160.
[7]) S. 29.

aus dessen sinngemäßer Anwendung und dem Wesen des gegenseitigen Vertrages [1]).

Der ZVG.-Kommentar von Reinhard-Müller [2]) spricht sich dahin aus, daß ohne Rücksicht auf die Fälligkeit der Mietzinsrate Gläubiger der Mietzinsforderung für die Zeit bis zum Eigentumswechsel der Vermieter, für die spätere Zeit der Erwerber ist. Der Wortlaut unterscheide nicht zwischen der Zeit vor und nach dem Eigentumswechsel [3]).

Es wird auch darauf hingewiesen, daß die Mietzinsvorausbezahlung dem Hypothekengläubiger (§ 1124), dem Ersteher (§ 57 ff. ZVG.) und dem Konkursverwalter (§ 21 KO.) gegenüber allgemein für unwirksam erklärt wird [4]). Der § 1124 hat fast denselben Wortlaut wie § 574 und in dem § 57 ZVG. wird sogar auf § 574 Bezug genommen, so daß eine gleichartige Auslegung dieser Vorschriften angebracht ist.

b) Das Dreiparteienverhältnis zwischen Mieter, Vermieter und Erwerber.

Der Betrachtung der Vorauszahlung ist mit der Behandlung des Verhältnisses zwischen Mieter und Erwerber nicht zu genügen. Zu berücksichtigen ist die Tatsache, daß ein Dreiparteienverhältnis vorliegt, an dem der Vermieter, der Mieter und der Erwerber beteiligt sind. Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermieter und dem Erwerber beruhen auf dem der Veräußerung zugrunde liegenden Vertrag, der gewöhnlich ein Kaufvertrag sein wird. Es kann aber auch ein Tausch, eine Schenkung, ein Vermächtnis vorliegen [5]). Zwischen dem Vermieter und dem Mieter besteht das Mietsverhältnis, das nach der Veräußerung zwischen dem Mieter und dem Erwerber seine Fortsetzung findet.

Das zwischen dem Vermieter und dem Erwerber bestehende Vertragsverhältnis ist auch für das Mietsverhältnis zwischen Mieter und Erwerber von Bedeutung. Mieter und Erwerber können die Bestimmungen der §§ 571 ff. ausschließen, da diese dispositiv sind [6]). Durch die Vertragsverhandlungen zwischen Vermieter und Erwerber kann überhaupt die ganze Streitfrage über die Wirksamkeit der Vorauszahlungen unberührt bleiben, wenn die Vorauszahlungen dem Erwerber bis zum Übergang des Eigentums bekannt werden. Denn wenn der Erwerber die Vorauszahlungen zu diesem Zeitpunkt kennt, muß er sie in vollem Umfang gegen sich gelten lassen.

Zu betrachten bleibt also nur der Fall, daß der Erwerber die Vorauszahlungen nicht kennt. — Die vertraglichen Beziehungen zwi-

[1]) S. 29.
[2]) § 57 b. 3.
[3]) Ebenso Jaeckel-Güthe § 57 b 8; Jäger § 21, 13.
[4]) Mittelstein a. a. O.
[5]) Siehe oben S. 11.
[6]) Staudinger § 571, A. 3; JW. 1929 S. 3220; Stillschweig JW. 1930 S. 767; Niendorff S. 250; Enn. § 132 I 2 f.

schen Vermieter und Erwerber erfahren ihre Ausgestaltung durch die zwischen beiden sich vollziehende Veräußerung. Der Erwerber wird gemäß § 571 der auf den Miet- oder Pachtzins Berechtigte, und da die Miet- oder Pachtzinsen Früchte im Sinne des § 99 Abs. 3 sind [1]), der Fruchtberechtigte. Es findet ein Wechsel des Fruchtberechtigten statt. Der Wechsel tritt mit dem Übergang des Eigentums ein (§ 571). Dies berührt die Stellung des Mieters indessen nicht, da die Rechtsfolgen des Kaufvertrages auf Vermieter und Erwerber beschränkt bleiben. Die Folgen des § 571 erfassen dagegen auch den Mieter, da sie das Mietverhältnis, dessen eine Partei er ja ist, unmittelbar betreffen. Für ihn gilt außerdem die Sondervorschrift des § 574, d. h. für den Mieter tritt, soweit es sich um den Mietzins handelt, ein Wechsel in der Person des Fruchtberechtigten erst ein, wenn er den Eigentumsübergang erfährt.

c) Der Unterschied von § 101 und § 574.

Zwischen dem Vermieter und dem Erwerber, dem alten und dem neuen Nutzungsberechtigten, können Streitigkeiten über den Umfang des Nutzungsrechts entstehen, wenn Eintritt und Ende des Nutzungsrechts nicht mit der Nutzungsperiode zusammenfallen. Der bisherige Nutzungsberechtigte hat z. B. die gesamten, auf die Mietperiode, in der sich die Übereignung abspielt, fallenden Mietzinsen eingezogen, oder er hat umgekehrt einen zu geringen Teil des Mietzinses erhalten. Diese Differenzen werden durch den § 101 beseitigt.

§ 101 beantwortet nicht die Frage, wer der Nutzungsberechtigte ist; das ist im besonderen Teil abschließend geregelt [2]). Er hebt auch nachträglich den Eigentumserwerb an irgend welchen Früchten nicht wieder auf, sondern er besagt, wem diese im Verhältnis der beiden Fruchtziehungsberechtigten zueinander gebühren [3]). § 101 regelt die endgültige Verteilung der Früchte zwischen dem alten und dem neuen Nutzungsberechtigten [4]). Er gibt demjenigen, der zu wenig bezogen hat, einen obligatorischen Erstattungsanspruch gegen den, dem zuviel Früchte zugefallen sind [5]). Bei zivilen Früchten ist der für die Teilung maßgebende Zeitpunkt zwar grundsätzlich die Fälligkeit der Ansprüche. Bei Miet- und Pachtzinsen findet die Auseinandersetzung aber ausnahmsweise nach der Dauer der Berechtigung statt (§ 101, 2 Halbsatz 2). Die Sicherung des Sachertrages, die Heck a. a. O. als Zweck des § 574 annimmt, liegt auch dieser Auseinandersetzung zwischen Vermieter und Erwerber zugrunde. Der Erwerber hat gegen den Vermieter einen Erstattungsanspruch auf den vom Vermieter im voraus eingezogenen Mietzins, soweit sich dieser auf die Nutzungszeit des Erwerbers bezieht.

Gilt dies wirklich nur für das Innenverhältnis zwischen Vermieter und Erwerber oder kann der Erwerber auf Grund des § 101 auch

---

[1]) Enn. Allgemeiner Teil § 120 III.
[2]) Henle S. 472.
[3]) Oertmann § 101. 2 d; Henle a. a. O.; Boeck, Miet.-Ger. 1932 S. 43.
[4]) Enn. Allgemeiner Teil § 121 I 2.
[5]) RG. Bd. 80 S. 316.

von dem Mieter den über die Freizeit des § 574 hinaus bezahlten Mietzins verlangen? Ein dahingehendes Recht gibt der § 101 dem Erwerber nicht. Der Wirkungskreis des § 101 ist, wenn es sich wie hier um den Wechsel im Fruchtziehungsrecht handelt, auf die beiden Fruchtziehungsberechtigten beschränkt. Der eine von ihnen muß bereits Früchte erlangt haben. Zu den Fruchtziehungsberechtigten gehört der Mieter niemals; er ist ja gerade der Leistende. Der § 101 bietet daher dem Erwerber keine Handhabe gegen den Mieter [1]). Andererseits ist der Erwerber gegenüber dem Vermieter nicht durch § 574 gebunden, der ihm den an den Vermieter vorausgezahlten Mietzins für das laufende Kalendervierteljahr nimmt, sondern er kann von dem Vermieter alle bei dem Wechsel des Nutzungsrechts ihm gebührenden Früchte verlangen. Zwischen dem § 101 und dem § 574 besteht auch insofern ein Gegensatz, als der Zeitpunkt, von dem an der Erwerber gemäß § 101 berechtigt wird, spätestens der Eigentumsübergang ist, während im § 574 der Erwerber den Mietzins erst von dem Kalendervierteljahr ab bezieht, das auf das Kalendervierteljahr folgt, in welchem der Mieter den Eigentumsübergang erfährt.

Man könnte geneigt sein, die Frage nach der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Vorauszahlung durch den Mieter als überflüssig zu bezeichnen, da der Erwerber auf jeden Fall gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung des zuviel eingezogenen Mietzinses hat und mithin vor Verlust geschützt ist. Dieser Schluß geht zu weit. Wenn der Vermieter den Mietzins im voraus eingezogen hat, wird er nicht selten aus einer Notlage heraus gehandelt haben und zur Erstattung meist außerstande sein, so daß der Erwerber leer ausgehen würde. Es ist nicht befriedigend, wollte man in diesem Fall den Mieter, der von der Sache fortlaufend den Nutzen hat, aus dem Spiele lassen, den Erwerber aber, der den auf längere Zeit vom Mieter vorausbezahlten Mietzins nicht bekommen kann, auf den Vermieter allein vertrösten.

d) Die Vertragsmäßigkeit der Vorauszahlung.

Wenn daher erneut der Frage näher getreten wird, ob der Mieter eine Doppelzahlung befürchten muß, d. h. ob eine vertragsmäßige Vorauszahlung auf Grund des § 574 anders zu behandeln ist als eine nichtvertragsmäßige, so ist zunächst zu erörtern, was unter der Vertragsmäßigkeit verstanden wird.

Es wird von einem vorauszahlbaren Mietzins gesprochen [2]), von einer Vorauszahlung, die bereits im Mietvertrag vereinbart war [3]). Es wird eine solche Mietzinszahlung geschützt, die so, wie es dem Mietvertrag entspricht, geleistet wird [4]). Das Reichsgericht [5]) behan-

[1]) Dernburg S. 175; Zimmermann S. 28; Brückner S. 149; Niendorff S. 237; Boeck a. a. O. OLG. Bd. 9 S. 30 ff.; Kammergericht JW. 1931 S. 2746.
[2]) Arnold S. 113 Anm. 8.
[3]) Brückner S. 153; Abenheimer JW. 1930 S. 2912; Ruth JW. 1932 S. 3013.
[4]) Zimmermann S. 37; Staudinger § 574 I d; OLG. Hamm JW. 1929 S. 3257.
[5]) Bd. 94 S. 281, RGR.-Komm. § 574 I d.

delt eine Vorauszahlung, die in Gemäßheit des Mietvertrages erfolgt. Es werden auch Zahlungen nach dem Inhalt [1]) oder auf Grund [2]) des Mietvertrages erwähnt. Es ist offenbar eine Zahlung gemeint, die der Erfüllung des Mietvertrages dient und die etwa auf eine Bestimmung im Mietvertrage zurückgeht, die lautet: der Mietzins ist zu Beginn eines jeden Jahres für das ganze Jahr vorauszuzahlen.

Mietvertrag sind zunächst die bei Beginn des Mietverhältnisses aufgestellten mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen. Damit ist der Inhalt des Mietvertrages aber nicht erschöpft. Zu ihm gehören auch die späteren Abänderungen und Zusätze [3]). Das beruht auf einem Grundsatz des Schuldrechts: Würde es nicht anerkannt, so könnten die Vertragsparteien das Ziel dadurch erreichen, daß sie den alten Vertrag aufheben und einen neuen schließen, der die Änderungen enthält [4]). Eine Vorauszahlung, die nicht auf dem ursprünglichen Mietvertrag, sondern auf einer späteren Änderung beruht, ist also auch vertragsmäßig [5]).

Den Gegensatz zu einer vertragsmäßigen Vorauszahlung bildet eine nichtvertragsmäßige, eine Zahlung, die nicht auf dem Mietvertrage beruht. Sollte es eine solche Zahlung geben — welcher Mieter wird wohl eine Mietzinszahlung leisten, die nichts mit dem Mietvertrag zu tun haben soll? —, so hat ihre Erörterung hier dennoch auszuscheiden. Eine solche Zahlung ist dem Erwerber gegenüber unwirksam. Diese Unwirksamkeit folgt aber nicht aus § 574. Die nichtvertragsmäßige Zahlung ist ein Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter, das für den Erwerber belanglos ist. Ihn binden gemäß § 571 nur die mietrechtlichen Beziehungen, die zwischen Mieter und Vermieter bestanden, nicht aber die sonstigen Rechtsgeschäfte zwischen beiden. Die nichtvertragsmäßige Zahlung hat, da der durch sie geschaffene Rechtszustand nicht der Übertragung des § 571 unterliegt, auch keine Wirksamkeit für das laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr, die § 574 einer mietvertraglichen Zahlung gewährt. Wird aber die Zahlung als Erfüllung des Mietvertrages hingenommen, so ist damit die Beziehung zum Mietvertrag hergestellt und die Zahlung ist nicht mehr „nichtvertragsmäßig". Dieser Begriff der Nichtvertragsmäßigkeit ist mithin unbrauchbar; durch ihn würde der § 574 überflüssig, denn vertragsmäßige Zahlungen sollten ihm ja auch nicht unterliegen.

e) Die Zahlung gemäß § 271 Abs. 2.

Man kann als Gegensatz zu einer vertragsmäßigen Zahlung auch eine solche auffassen, die nicht mit der im Mietvertrag vereinbarten

[1]) OLG. Breslau JW. 1928 S. 2573.
[2]) OLG. Frankfurt Höchstr. Respr. 1929 Nr. 2035.
[3]) Dernburg S. 174; Enn. § 42 II; Zimmermann S. 23; Arnold S. 107; Stern, Grundstückswarte 1930 S. 59; Niendorff S. 246; Heck S. 316; Oppenheim JW. 1933 S. 889.
[4]) Stern a. a. O.; Becker JW. 1930 S. 3199; Boeck, Miet-Ger. 1931 S. 142.
[5]) Niendorff S. 246; Stern a. a. O.; Becker a. a. O.; LG. Greifswald 1931 S. 1204.

Zahlungsweise übereinstimmt, indem z. B. statt der dort vereinbarten monatlichen Vorauszahlung plötzlich eine jährliche geleistet wird, d. h. wenn die Zahlung vor dem vertraglichen Zahlungstermine liegt [1]). Hiermit braucht keine Vertragsänderung verbunden zu sein. Der Schuldner kann von seinem gesetzlichen Recht des § 271 Abs. 2 Gebrauch machen. Diesen Fall scheint auch Oertmann [2]) zu meinen, wenn er für die Anwendbarkeit des § 574 ein selbständiges, vom freien Willen des Mieters abhängiges Geschäft verlangt, das von dem Vermieter nicht durch Zwangsvollstreckung erzwungen werden kann.

Der Schuldner ist, wenn eine Zeit für die Leistung bestimmt ist, wie es für den Mietzins der Fall zu sein pflegt, berechtigt, schon vorher zu leisten, wenn der Gläubiger nicht an dem Fortbestand seiner Forderung bis zu dem bezeichneten Termin interessiert ist [3]). Das vorzeitige Anbieten der Leistung kann sogar bewirken, daß der Vermieter durch die Nichtannahme in Gläubigerverzug gerät [4]). Der Vermieter wird es seinem Mieter nicht verwehren, schon vor dem Zahlungstermin den Mietzins zu begleichen. Es ist sogar häufig, daß der Mieter ein paar Tage zu früh zahlt, um den Folgen einer Verspätung vorzubeugen.

Diesem letzteren Umstand trägt der § 574 Satz 1 Halbsatz 2 Rechnung. Er erklärt, die Mietzinsvorauszahlung, die im laufenden Kalendervierteljahr erfolgt, auch für das kommende Kalendervierteljahr für wirksam, wenn die Zahlung im letzten halben Monat vor dem neuen Kalendervierteljahr, also kurz vor dem nächsten Zahlungstermin stattfindet. Wurde schon vor dem letzten halben Monat des laufenden Kalendervierteljahres für das nächste Kalendervierteljahr vorausbezahlt, so ist die Zahlung nur für das laufende Kalendervierteljahr wirksam; für die spätere Zeit ist sie unwirksam. Sie ist nicht vertragsmäßig, da sie eine Vertragsklausel verletzt. Ihre Wirksamkeit wird auch von niemand behauptet. Die Zahlung hat ja eine nichtfällige Mietzinsforderung zum Gegenstand; Wirksamkeit wurde nur für fällige Mietzinsforderungen verlangt [5]).

Hier wäre also ein Wirkungskreis für den § 574 gefunden. Er soll nur die gemäß § 271 Abs. 2 vor dem vertraglichen Zahlungstermin geleistete Zahlungen unwirksam machen. Das Ergebnis klingt unwahrscheinlich. Im § 574 fehlt jeder Hinweis darauf. Sollte der § 574 nur für diesen seltenen Fall geschaffen sein? Gewöhnlich wird eine „Entrichtung" doch fälligen Mietzins zum Gegenstand haben. Soll der Mieter nur dann und deswegen bestraft werden, wenn er von einem ihm zustehenden gesetzlichen Recht Gebrauch macht?

---

[1]) Schollmeyer S. 52. Eine Vorauszahlung, die vor dem gesetzlichen Zahlungstermin, den Schollmeyer ebenfalls erwähnt, erfolgt, wird hier nicht in Frage kommen. Vorauszahlungen sind immer vertraglich vereinbart, da das Gesetz nur eine Postnumerandozahlung vorschreibt (§ 551 Abs. 2).

[2]) Oertmann § 574 1 d.

[3]) Planck § 271. 5.

[4]) Henle S. 366; Planck § 271. 2; Kreß S. 398.

[5]) Siehe oben S. 26.

f) Die nachträgliche Zahlung.

Von einer vertragsmäßigen Vorauszahlung wird ferner eine solche unterschieden, die auf Grund einer nachträglichen, aus dem Mietvertrage nicht ersichtlichen Verfügung geschah [1]). Dies kann entweder so aufgefaßt werden, daß eine Zahlung gemeint ist, die auf einer nachträglichen Vertragsänderung des ursprünglichen Mietvertrages beruht. Eine Zahlung auf Grund einer Vertragsänderung ist aber auch vertragsmäßig [2]). — Es kann aber auch eine Zahlung gemeint sein, die noch nach dem Eigentumsübergang, also schon zur Zeit der Berechtigung des Erwerbers gemacht ist. — Wenn dies zutreffen sollte, muß aber auch eine Zahlung vor dem Eigentumsübergang unwirksam sein, denn beide Zahlungen werden im § 574 gleich behandelt. Eine Zahlung, gleichgültig ob vor oder nach Eigentumsübergang, ist für das laufende Kalendervierteljahr wirksam, wenn der Mieter sich in Unkenntnis des Eigentumsübergangs befand. Dehnt man die Freizeit des § 574 aus, und behauptet man die Wirksamkeit einer vor Eigentumsübergang geleisteten Zahlung über das laufende Kalendervierteljahr hinaus, so muß diese Ausdehnung dem Gesetze entsprechend geschehen und sich auf eine nach Eigentumsübergang, aber vor Kenntnis des Mieters erfolgende Zahlung erstrecken. Die Zahlungen vor und nach Eigentumsübergang verschieden zu behandeln ist willkürlich und mit dem Gesetz nicht vereinbar.

g) Die Entziehung von Mietzins durch die Vorauszahlung.

Endlich wird von einer vertragsmäßigen Zahlung eine solche unterschieden, durch die dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen wird [3]), die ihm zukäme, wenn dem Vertrag entsprechend geleistet würde. Der Erwerber solle vor Schiebungen und Überraschungen geschützt werden [4]). — Mit diesem Einwand wird das Gebiet der vertragsmäßigen Beziehungen verlassen und das der unerlaubten Handlungen berührt. In der Schwierigkeit, hier eine Grenze zu finden, zeigt sich die Unzulänglichkeit dieser Unterscheidung. Wenn Mieter und Vermieter kurz vor dem Eigentumsübergang den Mietvertrag dahin abändern, daß nunmehr langjährige Vorauszahlungen zu leisten sind, so ist die daraufhin erfolgende Zahlung vertragsmäßig, da die Änderung Teil des Mietvertrages ist. Haben Vermieter und Mieter diese Änderung im Hinblick auf die bevorstehende Übereignung in der Absicht, dem Vermieter möglichst viel Mietzins zu sichern, gemacht, so ist dem Erwerber offenbar Mietzins entzogen. Es besteht hier kein Grund, den Mieter deswegen zu schützen, weil er vertragsmäßig gehandelt hat. Es ist wohl angebracht, die Zahlung hier für unwirksam zu erklären. Wenn aber eine Zahlung unwirksam sein soll, obwohl sie vertragsmäßig ist, so ist damit der Begriff der Vertragsmäßigkeit überhaupt in Frage gestellt.

Es darf hier angefügt werden, daß es gleichgültig ist, ob die Vereinbarung der Vorauszahlung für einen einzigen Fall oder für immer

[1]) OLG. Frankfurt a. a. O.
[2]) Siehe oben S. 33.
[3]) Zimmermann a. a. O.; Staudinger § 574 1d; OLG. Hamm a. a. O.
[4]) Abenheimer a. a. O.; OLG. Stettin JW. 1933 S. 927.

vorgenommen wird. Auch die Vereinbarung nur für einen Fall ist eine Änderung des Vertrages. Können die Parteien doch auch eine einzige Mietzinsforderung für die ganze Mietzeit vereinbaren [1]).

h) Die Fälligkeits- und Entgeltstheorie.

Eine andere Anschauung betont die Fälligkeit zur Erklärung der Wirksamkeit von Vorauszahlungen. Nur der Entrichtung von fälligem Mietzins wird die Vorzugsstellung eingeräumt [2]). Das findet folgende Begründung: Der Mieter hat durch die Zahlung des fälligen Mietzins seine Leistung erfüllt. Er ist nichts mehr schuldig. Auf die spätere Zeit entfällt kein Mietzins mehr [3]). Wenn die Mietzinsforderung des Vermieters durch die Vorauszahlung vollständig getilgt worden ist, kann für die weitere Dauer des Vertrages Mietzins für den Erwerber nicht mehr fällig werden [4]). Der Erwerber kann nur den während der Zeit seines Eigentums fällig werdenden Mietzins verlangen, nicht aber einen Teil des bereits fällig gewordenen, also nicht den auf die Zeit seines Eigentums wirtschaftlich entfallenden Teil des vorausgezahlten Mietzinses [5]). Wenn der Mietzins vorauszahlbar war und bezahlt ist, entfällt auf den der Zahlung nachfolgenden Zeitraum ein Mietzins überhaupt nicht mehr und der Erwerber kann keinen Mietzins mehr verlangen [6]). Die Fälligkeit ist maßgebend, nicht die Benutzungszeit, für die die einzelne Mietzinsrate das Entgelt bildet [7]).

Auch auf den Wortlaut des § 574 berufen sich die Vertreter der „Fälligkeitstheorie". In § 574 wird die Zahlung von Mietzins „für" eine spätere Zeit als das laufende Kalendervierteljahr für unwirksam erklärt. Durch das Wörtchen „für" sei der Mietzins bezeichnet, der nach dem laufenden Kalendervierteljahr fällig werde; der vorher fällig gewordene falle nicht unter die Unwirksamkeit [8]). Oertmann [9]) fügt dem hinzu, der vor dem Eigentumsübergang fällig gewordene Mietzins sei kein im Sinne des § 571 während der Eigentumsdauer des Erwerbers „sich aus dem Mietverhältnis ergebendes Recht"; wenn der Mietzins bezahlt sei, bleibe für den Erwerber nichts zu fordern.

Es wurde dem § 571 entnommen, daß der Erwerber kraft eigenen Rechts Vermieter wird und nicht die Stellung eines Zessionars hat. Hieraus folgte, daß der Mieter dem Erwerber nicht die Einwendungen entgegenhalten kann, die ihm gegen den Erwerber zustehen würden, daß mithin Vorausbezahlungen, die sich auf die Zeit nach dem Eigentumsübergang beziehen, dem Erwerber gegenüber grund-

[1]) Boeck, Miet.-Ger. 1931 S. 143.
[2]) Niendorff S. 237; RGR.-Komm. 574. 2; RG. Bd. 94 S. 281.
[3]) Arnold a. a. O.; Schollmeyer a. a. O.; OLG. Hamm JW. 1928 S. 2572; Staudinger a. a. O.
[4]) RG. Deutsches Wohnungsarchiv 1929 S. 508; Kammergericht JW. 1931 S. 2175; OLG. Hamm JW. 1929 S. 3257.
[5]) Schünemann a. a. O.
[6]) Staudinger § 574 I d; Warneyer a. a. O.
[7]) Oertmann § 574. 1 d.
[8]) Heineberg S. 44.
[9]) § 574 1 d; Enn. R. d. Schuldverhältnisse § 132 III 2; RG. Bd. 94 S. 281.

sätzlich unwirksam sind. Die Bedeutung dieser Grundsätze für den § 574 wurde noch nicht erörtert.

Würde die Fälligkeitstheorie richtig sein, d. h. würde die Vorausbezahlung des bis zum Eigentumsübergang fälligen Mietzinses den Mieter auch gegenüber dem Erwerber befreien, so würde das bedeuten, daß der Mieter dem Erwerber gegenüber sich auf die Einwendung der Zahlung, die er gegen den Vermieter hat, berufen darf, auch soweit sie sich auf die Eigentumszeit des Erwerbers bezieht. Daraus wäre zu schließen, daß für den § 574 die Grundsätze des § 571 nicht anzuwenden sind. Das trifft aber nicht zu.

Der § 574 hebt den § 571 nicht wieder auf. In § 574 wird ausgesprochen, daß die Vorausentrichtung des Mietzinses für das laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr wirksam ist. Würde es den § 574 nicht geben, so würde die Entrichtung auch für das laufende Kalendervierteljahr unwirksam sein. Um die hierin liegende Härte zu vermeiden, wurde die Wirksamkeit für einen beschränkten Zeitraum durch § 574 ausnahmsweise angeordnet. Soweit dieser Zeitraum reicht, ist der Grundsatz des § 571 allerdings durchbrochen. Der Mieter kann sich gegenüber dem Erwerber auf seine Zahlung für das laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr berufen. Nicht aber wird in § 574 ausgesprochen, daß der Erwerber dem Mieter gegenüber überhaupt die Stellung eines Zessionars hat. Diese grundsätzliche Bedeutung kommt dem § 574 nicht zu. Er ist lex specialis und vermag die lex generalis des § 571 nicht als solche, sondern nur für seinen eng begrenzten Tatbestand auszuschließen. Auch durch ausdehnende Auslegung kann kein anderes Ergebnis gefunden werden, denn diese ist hier unzulässig[1]). Die Grundsätze des § 571 wirken mithin auch für den § 574. Sie sind nur für das laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr ausgeschlossen, in dem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erlangt. Soweit es sich um die Miete für spätere Zeit handelt, bleibt der Erwerber originär berechtigt. Der Mieter kann sich ihm gegenüber auf die Vorauszahlung an den Vermieter nicht berufen. Die Zahlung ist vielmehr zugunsten des Erwerbers unwirksam. Der Mieter muß noch einmal leisten. Dem Erwerber gebührt, abgesehen von der geschützten Periode, der Zins für die ganze Zeitdauer der ihm auferlegten Duldung[2]).

Ein Unterschied zwischen fälligem und nichtfälligem Mietzins besteht hier nicht. Wäre der Erwerber Zessionar, so könnte sich der Mieter ihm gegenüber ebenso wie dem Vermieter gegenüber auf die Leistung von nichtfälligem wie von fälligem Mietzins berufen. Da eine Zession nicht vorliegt und der Mieter keine Einwendungen aus der Person des Vermieters hat, wird erkennbar, daß beide Leistungen gleicherweise unwirksam sind. Auch die Entrichtung von fälligem Mietzins vermag es nicht zu verhindern, daß der originäre Forderungserwerb des neuen Vermieters eintritt. Einer besonderen Unwirksamerklärung der vertragsmäßigen fälligen Vorauszahlung, die

[1]) Siehe oben S. 21 Anm. 1.
[2]) Heck a. a. O.; Brandis JW. 1933 S. 881.

das RG. Bd. 94 S. 281 verlangt, bedarf es nicht. Es bedarf vielmehr einer Wirksamerklärung, wenn nicht jede Vorauszahlung über den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs hinaus unwirksam sein soll. Eine solche Wirksamerklärung ist in § 574 enthalten; sie ist, da es keine weitergehenden Vorschriften gibt, auf die dort bezeichneten Grenzen zu beschränken. Im § 574 ist die Fälligkeit nicht erwähnt [1]). Es wird dort nur von „Entrichtung des Mietzinses" gesprochen. Diese Worte können nicht dahin verstanden werden, daß die Entrichtung eines fälligen Mietzinses nicht gemeint ist, denn es ist vorwiegender Normalfall, daß der Mietzins erst nach vertragsmäßiger Fälligkeit entrichtet wird [2]). Daß dieser Normalfall nicht unter § 574 falle, ist nicht aus ihm zu entnehmen. Schließlich kann gemäß § 157 in jeder Mietzinszahlung die Abrede über die Fälligkeit gefunden werden.

Der Satz des Reichsgerichts a. a. O., daß dem Erwerber nicht unter allen Umständen ein Gegenwert für die ihm obliegende Überlassung der Mietnutzung gebühre, ist grundsätzlich nicht richtig. Er gilt nur, soweit die kritische Periode des § 574 reicht. Im übrigen besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Pflichtenkreise des Erwerbers und seinem Eintritt in den Genuß der Mietzinsen [3]), da er durch den originären Erwerb ein selbständiges, durch frühere Einwendungen nicht beschränktes Recht auf Mietzins hat.

Die Wirksamkeit der Vorauszahlung wird auch damit begründet, daß durch die Vorauszahlung die Mietzinszahlung getilgt ist, daß der Mieter keinen Mietzins mehr schuldet [4]), daß die Mietzinsforderung erloschen ist. — Dies würde stimmen, wenn nicht das Ereignis der Veräußerung dazu gekommen wäre, das den § 571 in Wirksamkeit gesetzt hat. Wenn darauf hingedeutet wird, daß nach einer vertragsmäßigen Vorauszahlung von fälligem Mietzins sich aus dem Mietverhältnis ein Recht nicht mehr ergebe [5]), so wird damit ebenfalls der Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis nicht beachtet. Denn dem Erwerber kann nur für ein, höchstens zwei Kalendervierteljahre der Anspruch auf den Mietzins genommen werden.

i) Die Einsichtnahme in den Mietvertrag.

Es kann auch nicht eingewendet werden, der Erwerber könne vor dem Erwerbe den Mietvertrag einsehen und sich über das Bestehen von Vorauszahlungen vergewissern. Unterlasse er das, so müßte er selbst den Schaden tragen [6]). — Auch die Einsichtnahme in den Mietvertrag würde den Erwerber nicht vor Verlust schützen. Er kann dadurch vielmehr in die Kenntnis der Vorauszahlung geraten, die bewirkt, daß sämtliche geleisteten Vorauszahlungen des Mieters

[1]) Heck a. a. O.
[2]) Heck a. a. O.; Boeck a. a. O.; Leo JW. 1919 S. 675; Brandis JW. 1933 S. 881.
[3]) Stillschweig JW. 1930 S. 769; Boeck a. a. O.
[4]) RG. Deutsches Wohnungsarchiv 1929 S. 508; Kammergericht JW. 1931 S. 2175; OLG. Hamm JW. 1929 S. 3257; Arnold S. 113. 8 u. S. 85.
[5]) Oertmann § 574. 1 d; Enn. § 132 III. 2.
[6]) OLG. Frankfurt a. a. O.; OLG. Breslau JW. 1928 S. 2572; Ruth JW. 1932 S. 3013.

ihm gegenüber wirksam sind[1]). Von dem Mieter kann er solange keinen Mietzins fordern, als der Mieter in Unkenntnis von dem Eigentumsübergang geblieben ist. Wichtiger als die Einsichtnahme ist es daher für den Erwerber, den Mieter so bald wie möglich von seinem Erwerbe in Kenntnis zu setzen.

k) „Vorausverfügung".

Unbegründet ist es auch, den § 574 hier deshalb für unwirksam zu erklären, weil eine „Vorausverfügung" nicht vorliege, und weil § 574 nur Vorausverfügungen treffen solle. Staudinger[2]) versteht unter Vorausverfügung ein Rechtsgeschäft, durch das dem Erwerber eine Mietzinsforderung entzogen wird. Es kann aber, wie schon ausgeführt wurde, auch durch eine vertragsmäßige Zahlung, die ja unbeschränkt wirksam sein soll, Mietzins entzogen werden. Nach OLG. Hamm[3]) liegt eine Vorausverfügung dann vor, wenn gegen einen einmaligen vorauszahlbaren und vorausgezahlten Mietzins gemietet wurde. Aber auch eine einmalige Mietzinszahlung vermag den Erwerb einer Mietzinsforderung durch den neuen Eigentümer nicht zu verhindern, wenn dieser zur Leistung auf Grund des übernommenen Mietvertrages verpflichtet ist. Der Begriff der Vorausverfügung wird hier nicht in seinem eigentlichen Sinn gebraucht, denn er bedeutet sonst eine Verfügung über ein künftiges Recht[4]). Auch der fällige Mietzins, der sich auf die Zeit des Erwerbers bezieht und vorausbezahlt wird, dürfte noch kein vollständiges Recht sein. Er ist noch von der künftigen Gegenleistung der Gebrauchsüberlassung abhängig. Auch die Verfügung über den fälligen Mietzins wird daher eine Vorausverfügung sein und ebenso wie die Entrichtung von nichtfälligem Mietzins von der Unwirksamkeit betroffen werden[5]).

l) Dolus des Mieters.

In dem Verlangen, daß der § 574 nur dann Anwendung finden soll, wenn dem Erwerber Mietzins „entzogen" wird oder wenn eine „Vorausverfügung" vorgelegen hat, kann die Behauptung gefunden werden, daß der § 574 ein dolloses Verhalten des Mieters voraussetzt. Dieses würde z. B. dann vorliegen, wenn der Mieter, obwohl er den Eigentumswechsel kommen sah, trotzdem an den Vermieter die Vorauszahlung leistete, um dem Vermieter einen möglichst großen Anteil am Mietzins zu sichern. Es wird nirgends mit Bestimmtheit ausgesprochen, daß diese Auslegung für § 574 zu treffen sei. Es wird allerdings behauptet, der Erwerber solle vor Überraschungen geschützt werden. Es pflegt aber gleichzeitig angefügt zu werden, daß solche Überraschungen dann nicht vorliegen, wenn die Vorauszahlung vertragsmäßig gewesen sei[6]).

---

[1]) Siehe oben S. 14.
[2]) § 574 I d.
[3]) JW. 1929 S. 3257.
[4]) v. Tuhr II 1 S. 392; ders. DJZ. 1904 S. 426.
[5]) Vgl. auch Weinberg JW. 1933 S. 926.
[6]) Abenheimer JW. 1930 S. 2912.

Sollte § 574 nicht doch vielleicht — allerdings ohne Rücksicht auf Vertragsmäßigkeit oder Fälligkeit — auf die Fälle zu beschränken sein, in denen ein unredliches Geschäft des Mieters vorliegt? Im Gesetz hat dies keinen Ausdruck gefunden. Es besteht aber auch kein Bedürfnis, es im Wege der Auslegung in das Gesetz einzufügen. Wenn es sich nur darum gehandelt hätte, einen unredlichen Mieter zur Rechenschaft zu ziehen, so hätte es des § 574 nicht bedurft. Es stand dem Erwerber das Anfechtungsgesetz zur Seite. Das Anfechtungsgesetz wurde nicht für ausreichend befunden, den Erwerber vor Mietzinsentziehung zu schützen; er sollte auch dann Mietzins beanspruchen können, wenn das Anfechtungsgesetz nicht durchschlägt [1]). Um dieses zu erreichen, wurde der originäre Erwerb gemäß § 571 geschaffen, durch den alle Vorausverfügungen unwirksam werden. Der § 574 hebt die Unwirksamkeit für gewisse Fälle zwar wieder auf. Gleichzeitig schließt er die damit ausgesprochene Wirksamkeit aber ausdrücklich und in ihrem ganzen Umfange wieder aus [2]), wenn ein unredliches Verhalten des Mieters, wie im Falle des § 574 Satz 2 vorliegt, wenn er also noch nach dem ihm bekannten Eigentumsübergang an den Vermieter vorauszahlt. Daß der Satz 1 des § 574 sich wie der Satz 2 nur auf unredliche Geschäfte beziehen soll, ist nicht anzunehmen, denn es besteht kein Grund, solchen Geschäften noch eine Wirksamkeit für ein bezw. zwei Kalendervierteljahre zuteil werden zu lassen. Die Rechtsstellung des Erwerbers im Falle eines unredlichen Geschäfts zu beschneiden, ist sicher nicht der Zweck des Gesetzes, zumal diese Kalendervierteljahre nicht schon von dem Eigentumsübergang, sondern erst von der positiven Kenntnis des Mieters von der Übereignung an zählen. Es ist daher anzunehmen, daß der Satz 1 alle Rechtsgeschäfte, auch die vom Mieter im guten Glauben vorgenommen treffen soll.

m) Der Zweck des Gesetzes.

Das die Mietzinsvorauszahlungen über die in § 574 angegebene Zeit hinaus stets unwirksam sind, steht auch mit dem Zweck des Gesetzes und seiner wirtschaftlichen Bedeutung in Einklang.

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" dient dem Schutz des Mieters. Dieser soll bei einem Eigentümerwechsel vor Austreibung geschützt werden. Die Belassung des Mieters auf dem Mietgrundstück hat zur Folge, daß der Erwerber in das Mietverhältnis einbezogen und der Vermieter daraus entlassen wird. Es würde den Eindruck einer Bevormundung und Bevorzugung [3]) des Mieters machen, würde man dem Erwerber die Stellung eines unmittelbaren Rechtsnachfolgers des Vermieters einräumen. Der Eigentümerwechsel würde für den Mieter dann keinerlei Veränderungen hervorrufen, obwohl dem Erwerber nur im Intersse des Mieters das Mietverhältnis aufgebürdet wird. Die ganze gegenwärtige Gestaltung eines konkreten Mietverhältnisses zu übersehen, ist für einen neu Eintretenden wie dem Erwerber eine Unmöglichkeit, kein Erwerber

[1]) Trendelenburg S. 43; Boeck S. 143.
[2]) Siehe oben S. 12.
[3]) LG. Greifswald JW. 1931 S. 1204.

würde das Risiko übernehmen, mit dem Eigentum an einem Grundstück in ein Mietverhältnis zu treten, mit dem nur der Mieter, nicht aber er selbst vertraut ist. Da der § 571 dispositives Recht ist[1]), würde jeder Erwerber das Fortbestehen von Mietverhältnissen ausschließen. Dadurch würde die Bestimmung des § 571 überflüssig werden. — Um den Mieter zu schützen und den Erwerber nicht zu benachteiligen, ist dem neuen Eigentümer daher die Rechtstellung eines originären Erwerbers eingeräumt worden. Es liegt für den Mieter eine Härte darin, daß sämtliche auf die Zeit des Erwerbers vorausgeleisteten Mietzahlungen dem Erwerber gegenüber unwirksam sind. Der Mieter hat, wenn er mit dem Vermieter die Vorauszahlung ausbedungen hat, nur vertragsmäßig gehandelt[2]). Daraus kann ihm kein Vorwurf gemacht werden. Der Mieter kann nicht wissen, ob innerhalb der Zeit, auf die sich die Vorauszahlung erstreckt, eine Veräußerung des Mietgrundstücks stattfinden wird[3]). Er war ja auf Grund des Vertrages zur Zahlung verpflichtet; sie war ihm gegenüber erzwingbar[4]). Oft wird die Vermietung von einer Vorauszahlung abhängig gemacht, die der Mieter leistet, um die Wohnung zu erlangen. Auch für den Vermieter ist es oft von Wichtigkeit, schon über den Mietzins für die nächste Zeit verfügen zu können. Der Grundsatz, daß die Vorauszahlung des Mieters unwirksam ist, ist daher in § 574 gemildert, indem sie für das bei Kenntniserlangung des Mieters laufende und eventuell das folgende Kalendervierteljahr für wirksam erklärt wird. Die Unwirksamkeit macht vor den vertragsmäßigen Zahlungen nicht halt[5]). Würden vertragsmäßige Vorauszahlungen wirksam sein, so würde damit wieder die Ungewißheit über das Mietverhältnis für den Erwerber eingeführt, die ihn veranlassen muß, den § 571 auszuschließen. Bei der Unbestimmtheit des Begriffs der Vertragsmäßigkeit ist es für den Erwerber nicht möglich zu übersehen, was ihm einmal als Vorauszahlung wird vorgehalten werden.

Schon in den Protokollen S. 139 ff. wurde die Wirksamkeit einer Entrichtung für entferntere Zeiträume als mit dem Wesen des Mietsverhältnisses im Widerspruch stehend empfunden. Der Erwerber sollte, wenn er schon das Mietverhältnis mit allen mündlich oder stillschweigend vereinbarten Vermieterpflichten übernehmen muß, auch in den Genuß der Mietzinsen kommen, und es sollte ausgeschlossen sein, daß ihm diese für längere Zeit entzogen werden. Es ist kein Grund vorhanden, dem Gesetz heute eine andere Auslegung zu geben. Die Zeitverhältnisse haben sich nicht dahin geändert, daß der Schutz des Erwerbers abgeschwächt werden könnte. Dagegen spricht schon das Gesetz von 1915. Es wurde im Hinblick darauf erlassen, daß die Erwerber und besonders die Hypothekengläubiger durch kurz vor dem Eigentumsübergang vorgenommene Geschäfte

[1]) Vgl. oben S. 30 Anm. 6.
[2]) OLG. Frankfurt a. a. O.
[3]) Ruth JW. 1932 S. 3013.
[4]) Oertmann zu § 574.
[5]) Stillschweig JW. 1930 S. 769.

fortdauernd geschädigt wurden, so daß die Kreditwürdigkeit des Grundbesitzes bedroht wurde[1]). Heute hat der Schutz des Erwerbers dadurch Anerkennung gefunden, daß durch die Notverordnung vom 8. Dezember 1931, die unter dem 28. Mai 1933 erneut bekannt gemacht ist, die Vierteljahrsfrist des § 574 in eine Monatsfrist abgekürzt wurde. Aus dem Art. 5 des Gesetzes von 1915 ergibt sich auch, daß die vertragsmäßigen Zahlungen betroffen werden sollten. Dort wird ausgesprochen, daß die alte Fassung des § 574, die eine Freizeit von einem halben Jahr vorsah, für die Rechtsgeschäfte zwischen Mieter und Vermieter noch bis zum nächsten Kündigungstermin gelten sollte. Trendelenburg S. 48 berichtet, daß hierdurch die Streitfrage, ob vertragsmäßige Vorauszahlungen wirksam sind, mit deren Verneinung erledigt werden sollte.

C. Unwirksamkeit der vertragsmäßigen Vorauszahlung bei verwandten Bestimmungen

Durch die Auslegung des § 574, daß alle, auch die vertragsmäßigen Vorauszahlungen dem Erwerber gegenüber nur für die Freizeit des § 574 wirksam sind, wird die Einheitlichkeit der Erklärung des § 574 und der mit ihm verwandten Bestimmungen hergestellt. Es ist herrschende Lehre, daß vertragsmäßige Vorauszahlungen dem Hypothekengläubiger, dem Zwangsverwalter, dem Ersteher und dem Konkursverwalter gegenüber unwirksam sind[2]). Diese Lehre ist in letzter Zeit mit dem Hinweis auf die Entscheidung des Reichsgerichts in Bd. 94 S. 281 angefochten worden. Diese Anfechtung wird aber nicht durchgeführt werden können, da die erwähnte Entscheidung nicht aufrecht zu halten sein dürfte. Es wird daher wohl die überwiegende Meinung bleiben, daß vertragsmäßige Vorauszahlungen den oben genannten Personen gegenüber unwirksam sind. Daß nur der freihändige Erwerber eine schlechtere Stellung haben sollte, war um so auffälliger, als im § 57 ZVG. auf den § 574 verwiesen wird, so daß § 574 zwei gegensätzliche Deutungen erhielt, je nachdem er für den freihändigen Erwerb oder für die Ersteigerung verwendet wurde. Daß die Fälle, an denen die oben erwähnten Personen teil haben, mit der freihändigen Veräußerung innerlich zusammenhängen, geht schon aus dem nahezu gleichlautenden Wortlaut der für sie bestehenden Gesetzesbestimmungen hervor. Ihre Zusammengehörigkeit ist auch dem Gesetz von 1915 zu entnehmen, das ihnen eine einheitliche Änderung gegeben hat. Wenn die Bestimmungen aber zusammengehören, so ist auch eine gleichmäßige Auslegung wünschenswert.

[1]) Trendelenburg a. a. O.

[2]) Bezüglich Hypothekengläubiger (§ 1124): RGR. Komm. § 1124. 7; Staudinger § 1124 III 2; Becker JW. 1930 S. 3198; LG. Greifswald JW. 1931. 1204; Mittelstein JW. 1932 S. 3207; Brandis JW. 1933 S. 881; Oppenheim JW. 1933 S. 888; a. M. OLG. Frankfurt a. a. O.; OLG. Karlsruhe 1930 S. 2986; OLG. Stettin JW. 1933 S. 927.

Bezüglich Ersteher (§ 57 b ZVG.): Reinhard-Müller ZVG. § 57 Anm. 8; Jaeckel-Güthe § 57 Anm. 7; a. M. OLG. Hamm JW. 1929 S. 3257; OLG. Frankfurt a. a. O.

Bezüglich § 21 KO.: Jäger § 21. 13.

Lebenslauf

Ich wurde am 22. Juli 1909 in Rostock als Sohn des Kaufmanns Gustav Peters und seiner Ehefrau Marie geb. Voraß geboren. Von Ostern 1919 ab besuchte ich das Realgymnasium in Rostock, das ich nach bestandener Reifeprüfung Ostern 1928 verließ. Vom Sommersemester 1928 an widmete ich mich in Rostock und München dem Studium der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften. Am 23. Februar 1932 bestand ich vor der juristischen Prüfungsbehörde beim Mecklenburgischen Landgericht in Rostock das Referendarexamen. Seitdem bin ich den Gerichten und Verwaltungsbehörden zur Ausbildung überwiesen.